



**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Galapa**

## **Título I DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1 Adopción.**

Adóptase el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Galapa . Forman parte integral del mismo el documento técnico o de soporte Plan estratégico Camino del Desarrollo, así como los planos y mapas contenidos en el mismo.

Serán también parte integral de este Plan de Ordenamiento los Lineamientos Territoriales metropolitanos y el Modelo Territorial Metropolitano

### **Artículo 1 Obligatoriedad y ámbito de aplicación.**

El **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal. Tiene aplicación para todos los procesos de ocupación y utilización del espacio geográfico y obras de urbanización, parcelación renovación, erradicación, mejoramiento, construcción, demolición, reconstrucción, reformas, restauraciones, mejoras, adiciones, etc. que se realicen en el Municipio de Galapa.

El **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** es de obligatorio cumplimiento, para que las autoridades competentes del municipio puedan otorgar licencias de urbanismo y construcción urbanísticas que se ajusten a las previsiones y contenidos del Plan.

### **Artículo 2 Contenido**

El PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de Galapa, que se adopta por el presente Acuerdo, contiene las normas y procedimientos para orientar la transformación, ocupación y utilización de los espacios geográficos del municipio que se agrupan en los siguientes títulos

TITULO I.	LAS DISPOSICIONES GENERALES
TITULO II.	COMPONENTE GENERAL DEL PLAN
TITULO III.	CONTENIDO ESTRUCTURAL
TITULO IV	COMPONENTE URBANO.
TITULO V.	COMPONENTE RURAL
TITULO VI.	GESTIÓN Y FINANCIACIÓN
TITULO VII.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN
TITULO VIII	DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

### **Artículo 3 Vigencia**

El **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** del Municipio de Galapa tiene un plazo de vigencia igual al período de tres administraciones.

## Artículo 4 Definiciones

Para efectos de la correcta aplicación de las normas sobre desarrollo territorial a que se hace referencia en este Plan, se adoptan las definiciones contenidas en el Título Glosario de Plan Estratégico Camino del Desarrollo.

## Artículo 5 Cumplimiento del plan.

Corresponde al Alcalde como primera Autoridad del Municipio, cumplir con lo establecido en el **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** durante su período de gobierno. Toda persona, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento del Plan.

**PARAGRAFO:** La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando lo estipulado en el Plan.

## Capítulo 1 Aspectos generales.

“El ordenamiento territorial es una política de Estado y un instrumento de planificación, que permite una apropiada organización política administrativa de la Nación y la proyección espacial de las políticas de desarrollo social, económico, ambiental y cultural de la sociedad, garantizando un nivel de vida para la población y la conservación del ambiente. -Andrade, 1994. -

A lo largo y ancho del país, las organizaciones de base muestran, un lento pero creciente deseo de entrar por el camino de la democracia participativa. La última década del país se caracteriza por comunidades capaces de comprender y definir sus objetivos de desarrollo. Encontrar los procesos y separar las razones que lo alimentan es un problema muy complejo de la ciencia social.

La diferencia abismal entre los estándares de vida en los municipios colombianos implica la modificación de las pautas de distribución espacial. Los estudios críticos y el intercambio de información sobre las diferencias del desarrollo regional pusieron en alerta y obligan a respuestas por parte de los que se consideran perdedores. Desafortunadamente los planificadores del país y de las regiones, han dejado la localización de las actividades a los mecanismos de mercado y no se ha cuantificado su costo social.

La ley de la reforma urbana, es un gran paso para el país; después de 25 años de discusiones sobre la problemática del desarrollo urbano, el Congreso de la República aprueba una Ley. Muy a pesar que la misma Ley plantea los mecanismos para la financiación, tenemos que aceptar que para la gran mayoría de municipios colombianos es imposible movilizar los recursos necesarios para reducir las diferencias en los estándares originadas bajo el esquema anterior. La ley de la Reforma Urbana se apropió de las competencias de Ordenamiento Territorial que no le son propias, los Ordenamientos deben partir de una Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, dimensionados sobre la base de variables políticas y no producto de una reforma urbana que los proyecta solamente en una dimensión de organización territorial.

La limitación económica y la dependencia política obliga a estos municipios a reflexionar ante la elaboración del Plan de Ordenamiento, sobre el grado de dificultad que genera un desarrollo espacial autónomo; en segunda instancia para los citados municipios les resulta muy difícil encontrar el punto de convergencia entre los estándares en calidad de vida con una política espacial de desarrollo, de acuerdo con el análisis del Plan de Estratégico Camino del Desarrollo, a estos municipios, con los planes de ordenamiento basados en una organización territorial, no se logrará una modificación significativa en los estándares.

Las políticas de ordenamiento territorial deben estar asociadas con la reestructuración y composición del Estado, en primera instancia porque el territorio se constituye en una variable independiente que condiciona la estructura y evolución del mismo, además la política direcciona la ordenación del Estado.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

De esta forma el Estado como actor principal, manipula el espacio para configurarlo acorde con sus intereses y en especial en la conservación del sistema al cual representa.

Las concepciones del Ordenamiento Territorial presentan una estrecha relación con los poderes institucionalizados que logran la manipulación política, condicionando la estructura del desarrollo espacial a dinámicas de dominación de ciertas clases.

En este punto, nos obligamos a pensar: ¿Tiene sentido la Planificación municipal?. Entendiéndose por planificación municipal las actividades que el municipio asume bajo su responsabilidad, y tendríamos que decir, no. El principal problema es que el Plan de Ordenamiento para estos municipios, sólo permite el desarrollo de hipótesis basadas en relaciones que toman las reparticiones hegemónicas a nivel superior.

Se hace necesario que desde las comunidades de base -sobre todo en los pequeños municipios-, se construyan tendencias y concepciones diferentes de ordenamiento territorial, en donde el ordenamiento se convierta en la estrategia de autodesarrollo, que haga efectiva una verdadera democracia participativa de las comunidades.

El ordenamiento territorial se enriquece con el análisis de la sociedad y de ella debe obtener las variables para la transformación de las relaciones sociales, para una nueva configuración y organización de la misma sociedad y la consecuente distribución espacial. El solo ordenamiento no resolverá, los problemas ecológicos, ni mejorará los estándares de vida, la sola ordenación del territorio aceptará la consolidación del dominio y control sobre la propiedad actualmente imperante, sólo en la transformación de las relaciones sociales, en el consenso permanente dirigido a la búsqueda de nuevas dinámicas organizativas, permitirá procesos de autodesarrollo y una utilización de los recursos en procura de la satisfacción de necesidades vitales y el control social y cultural de su espacio permitiendo así mismo el control sobre los medios de producción.

## Capítulo 2 Planteamiento metodológico

La dependencia política-administrativa del municipio para con el Área y el Departamento impone condiciones de dependencia económica y social, al igual que la jerarquía impuesta en planeación y planteada en el Artículo 7 Competencias en materia de Ordenamiento Territorial. De la Ley 388 de 1997, condicionan el camino a seguir de la planeación municipal, al de minimizar los impactos negativos y maximizar los beneficios de esta relación de dependencia dentro de los mismos límites que impone la constitución, las leyes y la escasez de los recursos económicos, al igual, condicionan y limitan en el diseño de políticas alternativas.

El Ordenamiento Territorial del municipio de Galapa se debe tornar viable, al maximizar la capacidad en intervenir en el entorno paramétrico del Área Metropolitana y del departamento del Atlántico. El balance de poder Departamento, Área y municipio, torna la intervención en negociación con los otros dos actores, estos a su vez por su jerarquía, tienen la capacidad de realizar intervenciones de fuerza y/o autoritarias.

De lo anterior, obligó a una redefinición de los alcances del Plan de Ordenamiento del Municipio de Galapa, en donde la planificación del municipio será un proceso de negociación y gestión situándose en una Planeación adaptativa y estratégica.

En la literatura de la Planeación adaptativa las decisiones más importantes en cuanto a la estrategia son:

- ▶ La definición del grado de tensión que el sistema puede soportar; concretamente, la especificación de la intensidad de control que puede aplicarse al "centro" para captar allí excedentes que puedan ser transferidos a la periferia.
- ▶ La definición del estilo de desarrollo -en nuestro caso metropolitano por referéndum- que se desea obtener.

### *Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

La planificación adaptativa para el municipio impone dos componentes: un componente decisional -El Plan- y un componente procesal -Las estrategias- donde estas buscarán maximizar las decisiones benéficas del entorno paramétrico.

En la etapa de los Lineamientos Metropolitanos el municipio intentó propiciar para el Área Metropolitana de Barranquilla, un Plan de Ordenamiento en perspectiva vertical, es decir involucrando los problemas globales de los municipios como Hechos Metropolitanos y las medidas partirían del centro hacia la periferia en un Plan concertado, en donde se definirían los compromisos que asumen, el Área y cada uno de los municipios pertenecientes al Área. Desafortunadamente por la poca capacidad de negociación el municipio no logró este objetivo.

Por lo anterior el Plan de Ordenamiento encamina sus esfuerzos a la perspectiva horizontal, su análisis a la competitividad municipal en el Area, sus estrategias en función de sus propios objetivos dentro de un marco situacional.

El primer problema a resolver, dentro del marco situacional es identificar correctamente los problemas y explicarlos situacionalmente, de esta forma se determina en donde se debe actuar para enfrentarlos y ante quienes se debe hacer.

El Plan de Ordenamiento parte de la explicación del macropoblema declarado por las comunidades del municipio y a partir de este análisis se seleccionaron un conjunto de problemas que enfrentará el plan.

El Plan de Ordenamiento no puede quedar en lo estrictamente físico, en las formas, sino que debe considerar el espacio como soporte y resultado, inter actuando con la población que lo ha creado, lo ocupa, lo utiliza y lo transforma.

El segundo problema a resolver fue el diseño del Plan bajo condiciones de un futuro que no puede ser conocido en el momento de su formulación. Esto implica que la formulación no puede ser determinística. Las elecciones que se tomen para el Ordenamiento no serán el producto de un cálculo objetivo, preciso y seguro, sino de un juicio situacional, y el resultado tampoco es calculable con certeza.

Dentro de este esquema el Plan de Ordenamiento quedaría planteado, si queremos alcanzar un resultado R tenemos que razonar considerando nuestra acción A y las circunstancias B en que ellas pueden realizarse y como sólo controlamos A y no podemos afectar a B el Plan debe trabajar con provisiones aproximadas.

De esta forma, una baja capacidad de gobierno afecta la gobernabilidad, la calidad de las propuestas del Plan y la gestión de gobierno. Las exigencias del Plan de Ordenamiento territorial ponen a prueba la capacidad de gobierno y la gobernabilidad del sistema municipal. Debe existir un equilibrio dinámico entre Plan de Ordenamiento, capacidad de gobierno y gobernabilidad.

La capacidad de gobierno debe ser entendida como la potencia de los métodos y prácticas de trabajo de los equipos de gobierno. La capacidad de gobierno tiene un aspecto personal y otro aspecto institucional. El aspecto personal apunta a la calidad y experticia del Alcalde del momento. El aspecto inter institucional, es más estable y se refiere a la acumulación de experticia en los extractos políticos, tecnopolítico, técnico y burocrático de la maquinaria de la administración municipal.

Por lo anterior el Plan de Ordenamiento será una selección de apuestas destinadas a cambiar la situación inicial y alcanzar la situación objetivo.

Las apuestas, es decir las opciones sobre las cuales el municipio puede escoger, se expresan como operaciones que deben ser realizadas por el municipio para alterar los nudos críticos de los problemas. Pero si bien el municipio puede elegir su Plan no puede elegir las circunstancias en que lo desarrollará. Por ello el texto del Plan debe situarse en el contexto de las circunstancias que el municipio no controla.

La operación se define como un conjunto de acciones precisas capaces de eliminar o reducir la intensidad del problema que expresa un nudo crítico. Cada operación tendrá un responsable directo de

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

su diseño y operación quien debe rendir cuentas de su rendimiento. De esta forma el Plan sirve como herramienta para la organización de la administración municipal.

Las apuestas, referidas al resultado de las operaciones constituyen el texto del plan, pero el resultado de las mismas dependen del contexto en que se realicen.

El municipio presenta en su Plan una gran apuesta, pero su resultado depende del resultado de varias apuestas parciales.

El tercer problema es el cálculo estratégico. En el se plantean las estrategias para hacer viable el Plan. En el se articula el debe ser con el puede ser. No basta con disponer de un buen diseño normativo y prescriptivo del Plan. Se necesita de buenas estrategias para lidiar con los otros jugadores y con las condicionantes del juego social.

La eficacia política surge como un criterio esencial de evaluación estratégica, en competencia de eficacia económica y organizativa . El análisis estratégico plantea las cuestiones más complejas, en un nivel práctico operacional con los conceptos de poder, motivación para actuar usando el poder, fuerza aplicada opresión de un jugador sobre una jugada etc.

Es necesario estrategias de juego donde se combinan la autoridad, la cooptación, la negociación, la confrontación y la disuasión. Las estrategias deben intentar eludir la confrontación y el plan se debe realizar por consenso, pero si la confrontación es inevitable conviene llegar a ella eligiendo el momento en que las condiciones son las mejores.

El cuarto problema en la formulación del Plan de Ordenamiento se refiere a actuar, a realizar de acuerdo con el Plan y este sólo se completa con la acción, nunca antes. No existe la posibilidad de un Plan completo en su diseño y cálculo estratégico antes de la acción. En la improvisación táctica de la acción del momento se completa el contenido práctico del Plan. Esta es una lucha desigual entre las urgencias y las importancias. La velocidad del hacer urgida por la velocidad de los acontecimientos plantea un serio desafío a la formulación del Plan. La respuesta de la planificación situacional propone el concepto de Plan modular esto implica la construcción de algo con piezas previamente elaboradas. Estas piezas están abiertas a muchas combinaciones porque de lo contrario no serían piezas sino obras cerradas.

Para el Plan de Ordenamiento Territorial se plantean dos archivos, el primer archivo es el Plan mismo como estructura compuesta por módulos procesados y filtrados según la concertación en las mesas de trabajo del Plan de Ordenamiento. El segundo archivo es la reserva con la cual se construye el primero y se debe componer de módulos pre-procesados que pueden ponerse en aplicación con rápidas adaptaciones a las circunstancias de momento, gran parte del tiempo de la oficina de planeación se debe dedicar a la elaboración y procesamiento de estos módulos. Los módulos pueden ser: Módulos explicativos - macro problema, problemas etc-., Módulos de acción, -proyectos de acción, operaciones, acciones etc- Módulos de gestión -organismos que asumen responsabilidad por problemas y operaciones- Módulos complementarios -escenarios, planes de contingencia etc-.

En la práctica diaria de la acción nada ocurrirá exactamente como ha planeado y a veces no ocurrirá nada de lo que ha propuesto. Habrá fallas de análisis de los problemas, deficiencias en la selección de apuestas, sorpresas agradables o desagradables, incapacidad para prever posibilidades y los atrasos no considerados de la burocracia que realiza el Plan.

Ninguna técnica de planificación es segura frente a la incerteza del mundo real y al final debemos descansar en la capacidad para monitorear la realidad y corregir a tiempo el Plan. Por eso mucho más importante que formular el Plan de Ordenamiento es la capacidad continua de planificación que debe adquirir el municipio para la reformulación a tiempo cada vez que las circunstancias lo ameriten

### **Capítulo 3 Concepción sobre espacio y territorio.**

#### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

- ❑ El territorio para el Ordenamiento Territorial del municipio de Galapa, se entenderá como el espacio socializado y culturizado, base indispensable de la relación humana
- ❑ El espacio forma parte del sistema social y condiciona su funcionamiento, constituyéndose en el marco de las dominaciones, sobre la cual se construyen las relaciones sociales y de producción que se concretan en formas de dominación y disposición del espacio, de tal manera que a cada modelo de producción le corresponde un modelo de ordenación del espacio.
- ❑ Los procesos sociales imperantes son los que definen los tipos de organización espacial y las formas de apropiación del territorio.
- ❑ El territorio tiene un componente temporal y debe ser analizado en su perceptiva histórica como un proceso a largo plazo. Tiempo y espacio son los ejes de la actividad humana. A partir de las relaciones espacio-tiempo se entenderán las estructuras espaciales El ordenamiento territorial, manejado con variables políticas es, organizar la sociedad a lo largo de ambos ejes, espacio-tiempo.

Dentro de esta concepción el Ordenamiento Territorial, se convierte en un proceso transformador de la naturaleza de las relaciones sociales y de producción en el municipio. El Ordenamiento Territorial implica la construcción de la trama social del municipio.

Esta concepción se encuentra en contra vía de la lógica imperante del actual proceso de Ordenamiento, en donde la Organización Espacial se confunde con el Ordenamiento Territorial, el Ordenamiento Territorial del municipio parte de la hipótesis: **la estructuración del espacio depende de las relaciones sociales y de producción en un periodo determinado.**

La Organización Espacial tiene ante todo una dimensión geográfica, resultado de la actividad humana sobre el espacio o como arreglo de las estructuras espaciales. El Ordenamiento Territorial se plantea en una dimensión política.

En este orden de ideas tendríamos:

- I. La estructura social determina que el territorio funcione como un sistema espacial, en donde los subsistemas biofísico, económico-social, político- administrativo dependen de la estructura social.
- II. Los agentes sociales en función de intereses específicos configuran la ordenación y organización del territorio.

## **Capítulo 4 Definición del macroproblema**

El proceso de urbanización del municipio de Galapa producto de la conurbación con el área metropolitana convertirá al municipio en un barrio del área metropolitana,- en un horizonte de tiempo inferior a 10 años-, en donde el modo de vida y los elementos de la estructura espacial se integrarán con Barranquilla, al igual los asentamientos humanos desarrollarán un sentido de pertenencia con el municipio núcleo del área metropolitana.

En el Tomo 1 del Plan Estratégico de Desarrollo se encuentra dimensionado el problema desde su génesis, paradigmas y contexto Metropolitano, Departamental, Regional y Nacional

## **Capítulo 5 Problemas que enfrentará el Plan de Ordenamiento.**

- ❑ La movillización de los recursos municipales -humanos, naturales económicos- para satisfacer las

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

necesidades básicas de los asentamientos metropolitanos de vivienda de interés social.

- La accesibilidad entre los municipios periféricos del área metropolitana.
- Evaluación de la política Nacional, departamental y metropolitana a fin de verificar si los instrumentos y estrategias reducen las desigualdades en los estándares de vida del municipio con el resto de los municipios del área metropolitana.
- La promoción acelerada a diferentes escalas que faciliten la diferenciación de valores, de las formas culturales del municipio para con el municipio núcleo y el fortalecimiento de la capacidad organizativa municipal
- Reformulación de las políticas y equipamiento de servicios e infraestructura, proporcionados por organizaciones de gran escala -públicas o privadas- con desconocimiento de las necesidades concretas de los pequeños grupos municipales que las emplean y sin ninguna participación en ellas y las fuentes de trabajo que generan.
- Asumiendo una densidad de 60 soluciones por hectárea y un índice de ocupación de 5.5 tendríamos una densidad de 330 hab/hectárea. Para el año 2010 el municipio tendrá 1060 hectáreas contra 255 que tiene actualmente. El incremento en 10 años es del 415 %
- La malla vial municipal pasará de 214.054 m<sup>2</sup> a 4.452.000 m<sup>2</sup> incremento equivalente al 2000 % -Se utilizó para el cálculo un índice de 70 metros cuadrados de vías / por solución de vivienda-
- La normativa colombiana obliga al estado, en este caso el municipio de Galapa, a la prestación de los servicios básicos domiciliarios, esto implica una cobertura del 100% Por lo tanto el municipio de Galapa debe preveer y proveer la siguiente demanda.

1- Calculando un consumo medio diario de 200 litros/habitante/día implica que Galapa para el horizonte de diseño estará necesitando 70.000.000 litros/día.

2- En alcantarillado las cantidades de agua que van a la red se calculan sobre la base del suministro medio y suponemos un coeficiente de retorno a la alcantarilla del 90% o sea de 180 litros/habitante/día lo cual nos da 63.000.000 litros/día de aguas negras.

- El aumento del área urbana a 1060 hectáreas con un tipo de superficies de vías en pavimento de concreto y tejados hace que se aumente el coeficiente de escorrentía de valores por debajo de 0.22 a valores cercanos a 0.8 . Esto obliga al diseño de un alcantarillado de aguas lluvias municipal para el municipio. Actualmente no existe este alcantarillado, los perfiles de las vías no han tenido en cuenta un posible alcantarillado de aguas superficiales.
- En equipamiento social, las solicitudes adquieren las siguientes dimensiones:

La población en edad escolar estaría en el orden de las 120.000 personas

En el Tomo 1 del Plan Estratégico de Desarrollo se encuentran los diferentes análisis situacionales.

## **Capítulo 6 Posibles escenarios.**

El futuro del país seguirá ligado a sus recursos mineros y la activación de la economía seguirá dependiendo de las inversiones públicas en infraestructura física en especial la reducción del déficit de vivienda de interés social; a pesar de que los esfuerzos del gobierno estarán encaminados a la posibilidad de ampliar las exportaciones.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



El desarrollo industrial no será un objetivo fácil para Barranquilla. La oferta industrial, no crea su propia demanda y en el país el desarrollo industrial ha sido determinado tradicionalmente por factores de demanda. De lograrlo, implicaría que un plan de sustitución de importación de buenos resultados y necesariamente estaría acompañado por la promoción de exportación de manufacturas, otro posible escenario en el cual sería factible el desarrollo industrial sería el de la expansión del mercado que daría como una consecuencia directa una expansión generalizada de la demanda, pero encontraría limitaciones en sectores que enfrentan restricciones de oferta como la agricultura.

Existe una hipótesis de correlación del desarrollo industrial, con la agricultura basada en el alto crecimiento industrial del 1968-1978 estuvo acompañado de un alto crecimiento de la agricultura al igual que el bajo crecimiento hasta el año 1985 también lo acompañó un bajo crecimiento agrícola. En años posteriores los valores han fluctuado con una extraña, pero no analizada e identificada coincidencia.

La política económica departamental si apoya el objetivo de Barranquilla, podría situarse en sectores externos y como una paradoja, este apoyo a la promoción industrial se debe realizar en la agricultura. De presentarse este caso, el municipio de Santo Tomás estaría en una gran ventaja competitiva respecto a los demás municipios del departamento.

Naturalmente, aun sin conocerlo, estamos seguros que el modelo de industrialización de la Ciudad de Barranquilla estará equipado para navegar en aguas turbulentas. El debate entre la relación de la sustitución de importaciones y la promoción de exportaciones no muestra un ganador, el papel que desempeñan las principales variables no se han precisado y las inversiones se realizan con mucha cautela.

Pero en lo que al municipio de Galapa concierne, una posible apuesta, estaría basada en la correlación entre la promoción industrial de la ciudad de Barranquilla con la producción agrícola a nivel departamental o metropolitano que se debe implementar. Sabemos que la actividad agrícola a diferencia de la industrial está determinada por factores de oferta. La reducción de inversión en el sector agrícola aparece como la principal causa del deterioro de este sector. El esfuerzo financiero de Barranquilla y el apoyo que reciba del Departamento y del Area metropolitana y de la nación, estarán dirigidas al sector industrial y a la infraestructura portuaria.

Dentro de este esquema una apuesta, en el sector de la agricultura, implicaría que el municipio ganará el espacio creado por el objetivo de un modelo de promoción industrial apoyado en inversiones inter sectoriales: en primer lugar el municipio debe igualar la posición relativamente cómoda que presenta Santo Tomás con el proyecto del Uvito que se encuentra en su fase de implementación, en segundo lugar explorar y tratar de que se incluya en el modelo de promoción industrial a desarrollar: la activación del sector de la agricultura del municipio de Galapa y otras áreas, como complemento del desarrollo Industrial de Barranquilla, en tercer lugar el municipio tendría que encontrar la forma de captar los pequeños excedentes que el modelo industrial invertiría en otros sectores. Una vez adecuado su entorno paramétrico entraríamos al análisis de la viabilidad interna de nuestro municipio. En donde el municipio posee 24.61 km<sup>2</sup> con suelo que pueden ser utilizados en la producción agrícola, cifra que representa el 25% del territorio municipal. De estos suelos tenemos 8.7 km<sup>2</sup> que deben ser manejados con tecnología apropiada, la gran restricción interna sería el déficit hídrico que se solucionaría por un proyecto de riego cuyo costo estaría en dos a tres veces el proyecto del Uvito, y muy difícilmente la nación daría su aval. Desde el punto de vista de viabilidad política en el horizonte de el plan de ordenamiento: tendríamos que decir que lograríamos el consenso interno entre las asociaciones de productores y los posibles beneficiados del proyecto, pero no existe ninguna motivación para que Barranquilla y/o el Area apoye la inversión en sectores diferentes al Industrial, los beneficios sólo son hipótesis que merecerían ser analizadas dentro de un Plan de contingencia del propio modelo de Barranquilla; el esfuerzo para sacar este plan adelante estaría en el municipio. Por lo anterior, esta apuesta no merece ninguna confiabilidad.

En este orden de selección de apuestas, el modelo adoptado por Barranquilla sugiere una fuerte inversión en industrias intensivas en capital, en donde el gobierno nacional le apuesta a la difusión hacia el exterior de Barranquilla para generar el desarrollo regional. De esta forma las economías de escala presentes en el área metropolitana y en su zona de influencia, sostendrían los servicios comerciales y de infraestructura

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

necesarios para que las industrias operen eficientemente y proporcionar las tasa de retorno de la inversión realizada. Sobre analizar que los bienes producidos en el Area podrían ser exportados y que a su vez, otros bienes ingresarán al área, lo cual iniciaría lo que los economistas llaman "transmisión por goteo" que estimularía el crecimiento en toda la región, dentro de este planteamiento la inversiones en la industria serían el motor, para actividades comerciales y agrícolas.

La literatura sobre planificación sugiere que los efectos de la transmisión por goteo "no son suficientes para generar un desarrollo general" y con frecuencia sustraen fuerza de trabajo y talento empresarial de las áreas circundantes, de esta forma no podríamos plantear nuestra apuesta a una convergencia con el modelo económico industrial de Barranquilla, por el contrario, por este modelo, Barranquilla se convertiría en un centro de extracción que succiona los recursos humanos de los municipios vecinos.

Gran parte del territorio municipal es de personas que no residen en el municipio. Lo cual implica una falta de compromiso con el desarrollo municipal, un comportamiento muy ligado a la ganancia ocasional producida por la compraventa de tierras, solo buscarán maximizar sus beneficios no estando interesados en diversificar la economía agrícola municipal o en incrementar los ingresos de sus trabajadores. El capital y el crédito están en manos de gente que vive en la ciudad; reforzar los vínculos económicos entre el municipio y el centro metropolitano deja ociosos a muchos trabajadores agrícolas, socavaría la incipiente red comercial municipal haciendo al municipio cada vez más dependiente de la economía metropolitana. Necesariamente, las inversiones, deben estar dirigidas a beneficiar los residentes en la cabecera municipal, a los pequeños agricultores de las parcelas y a las personas con pequeñas empresas comerciales.

En este punto nos deberíamos declarar impotentes los municipios agropecuarios, porque nada de lo que realicemos a nivel municipal será efectivo hasta que no sea cambiado el orden económico mundial que propicia la explotación de la riqueza rural. Stohr y Todling han sugerido una estrategia de cerramiento espacial selectivo como una forma de proteger a los pequeños centros y a la población rural de los efectos potencialmente adversos de la interacción entre áreas rurales y grandes ciudades. Este camino pudo haber sido analizado antes de decidir el ingreso al área metropolitana. La interacción con el área metropolitana no necesariamente debe ser de explotación o convertirnos en municipio parasitario de ella.

Dentro de este contexto situacional, con base a la visión integral del Area, y al proyecto nacional del Superpuerto el desarrollo urbano de Galapa, debe apostarle **a la construcción de un espacio urbano que cumpla la función de un Sistema integrado de servicios comerciales y centro de producción**, entre el área y el resto del departamento

## **Titulo II COMPONENTE GENERAL DEL PLAN**

### **Capítulo 1 Dibujando la apuesta por el futuro del municipio de Galapa.**

El emplazamiento primitivo, y las adecuaciones realizadas hasta la fecha no responden a las exigencias del urbanismo moderno, respondían a solicitudes diferentes, en la actualidad el factor situación influye de otra manera para el Municipio de Galapa.

La Ciudad de Barranquilla perdió la calidad arquitectónica y lo que le hace más mella a su entorno urbano es la pobreza de sus áreas verdes, el manejo del espacio público, el desaseo y descuido general de la ciudad. A falta de una logística en las formas de transporte y el costo habilitar las vías de comunicación internas de la ciudad, el Centro de la ciudad cedería sus funciones de Centro comercial a mediano plazo, conservando más por romanticismo que por funcionalidad la de Centro administrativo del municipio núcleo.

La de Centro Administrativo del departamento según la teoría de localización se debería plantear en el

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

municipio de Sabanalarga -Centro de área del departamento- pero a nuestro criterio esto no se realizaría por la viabilidad política, las personas que toman la decisión no estarían dispuestas a trasladar sus hogares a dicha localidad o todos los días viajar aproximadamente 45 minutos para trasladarse a sus oficinas y por la noche emprender nuevamente su regreso, en caso que el centro administrativo departamental se traslade lo ubicarían al norte de la ciudad o el municipio de Puerto Colombia.

Al sur de este caos urbano que es el centro, sur oriente y sur occidente de Barranquilla por la Cordialidad se encuentra un espacio geográfico que tuvo la suerte de no ser "descubierto" por los urbanizadores y asentamientos subnormales. Es la entrada a la Ciudad de Barranquilla por el tradicional eje de la Cordialidad,

*Esta área que denominaremos Corredor urbano de la Cordialidad, por su posición geográfica y las ventajas comparativas con otras de las áreas Metropolitanas presenta una viabilidad de desarrollo urbano como Centro de Servicios, producción y comercio para el municipio de Galapa, para el sur de Barranquilla, para los municipios de Polonuevo y Baranoa y los otros municipios dormitorio del Area Metropolitana.*

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Galapa, plantea que el desarrollo municipal debe estar basado en la integración de un Sistema de Asentamientos en el Corredor Urbano de la Cordialidad que cumpla la función de *Centro de servicios*,

Esta propuesta estratégica para el Municipio de Galapa, pretende sacarla de su escenario tendencial de población dormitorio, partiendo de su posición geográfica como fundamento objetivo, pero sin que por ello pierda su condición de apuesta.

## **Capítulo 2 Apuesta sobre el Corredor urbano de la Cordialidad**

Miremos ahora hacia esa periferia metropolitana, Proyectar la periferia, podría entenderse como diseñar el contorno de la ciudad y producir una configuración urbana determinada.

El Municipio de Galapa es responsable del diseño de una infraestructura configuradora de un orden urbano en un área de 14.03 km<sup>2</sup> al norte del municipio en límites con la ciudad de Barranquilla. El Ordenamiento Territorial del municipio aborda en cierta manera el problema Metropolitano de la planificación del espacio peri-urbano del Area Metropolitana de Barranquilla en el cordón de desarrollo lineal con Cartagena.

La apuesta se realiza sobre la conexión de los procesos industriales y de desarrollo económico por un lado y el desarrollo de la urbanización por otro, el aumento de la movilidad y la accesibilidad así como la difusión de las pautas culturales. Es ese espacio vacío del Area Metropolitana, en donde el municipio necesita dejar volar la imaginación y realizar su apuesta desde el análisis estratégico estructural-funcional.

A partir de los años 60 los procesos de terciarización constituyen la base de la urbanización y a la vez el objetivo de la planificación urbana. La organización de la producción obligó a grandes cambios en las estructuras espaciales a fin de adaptarlas a esas nuevas solicitudes desarrollando nuevos modelos territoriales.

Al principio la localización de los servicios se basaba en los criterios de demanda, La teoría de los Lugares Centrales elaborada por Christaller en 1933, conceptuaba que la localización de cada servicio le correspondía un umbral mínimo en función de la demanda, esta hipótesis permitía explicar la concentración urbana de los servicios, al igual, daba explicación a la desconcentración de los mismos a partir de la dispersión de los asentamientos humanos, estudios realizados en Europa -FAST II- plantea una disparidad en las tendencias locacionales de los diferentes servicios, la correlación demanda creada contra servicios no es tan evidente. Sin olvidarnos de la importancia de la demanda en la concentración de los servicios la apuesta del municipio estaría en el factor oferta.

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

La oferta de servicios adquiere mayor motivación cuando estos están asociados a las empresas, si al Modelo Industrial de Barranquilla se le adiciona en la misma Área Metropolitana, un área de servicios estos podrían aprovechar ventajas específicas en su localización entre otras, las economías de escala por la aglomeración de industrias en la ciudad de Barranquilla, de esta forma el desarrollo del área de servicios dependerá del desarrollo del modelo industrial del municipio núcleo como del desarrollo de la oferta local.

El proceso de industrialización de Barranquilla estará acompañado necesariamente de un proceso de terciarización. Lo cual amerita una estrategia territorial por parte del Área metropolitana basada en la polaridad. El municipio de Galapa está obligado a emprender políticas competitivas para captar las nuevas actividades del sector terciario producto del modelo industrial dada la importancia que este sector tiene en la estructuración urbana y como objetivo para lograr el equilibrio con los demás municipios del área..

### **Capítulo 3 Objetivo de la apuesta**

Por su posición geográfica, el el municipio de Galapa le apuesta a su consolidación como el Centro de Servicios del Área Metropolitana de Barranquilla mediante la construcción de estructuras urbanas policéntricas que permitan la descongestión del municipio núcleo del área metropolitana y la construcción social de su embrionaria sociedad municipal potencializando su capacidad de organización, transformando una comunidad pasiva y segmentada por otra unida con la capacidad de emprender el proyecto político de su propio desarrollo.

### **Capítulo 4 Objetivos específicos**

La organización del espacio geográfico del municipio tendrá como objetivos específicos la inducción a la conformación de los siguientes espacios funcionales:

- Espacio económico
- Espacio social
- Espacio Cultural
- Espacio Institucional

Los objetivos específicos, son las opciones que el municipio escogió, y serán expresadas como operaciones que deben ser realizadas por el municipio de Galapa para alterar los nudos críticos del problema.

### **Capítulo 5 Premisas de las estrategias**

El Ordenamiento Territorial no es un fin en sí mismo. Se debe entender como la estrategia para el desarrollo municipal. El desafío que enfrenta el Ordenamiento del Municipio de Galapa es grande. Hay que construir una doctrina y ubicar su práctica en la Administración municipal y metropolitana. El Ordenamiento debe estar al servicio del hombre y no de la organización territorial. A partir de este punto empezaremos nuestra construcción teórica del espacio y su ordenamiento al servicio de los asentamientos que residen en el.

Comienza entonces a delinearse las ideas de estrategias de ordenamiento; situado el ordenamiento en las ciencias sociales, la teoría para estructurar las estrategias de intervención deben ir más allá de las adecuaciones o re-adecuaciones de la forma de los asentamientos y usos del suelo. De seguir esta línea poco o nada se ha conseguido en la formulación de un Ordenamiento para el municipio.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Se hace necesario dotar al municipio de una Planeación que refuerce la acción de la gestión política de los alcaldes, de manera que las negociaciones con el área metropolitana, el departamento y la nación puedan y deban realizarse en un plano de igualdad intelectual. De esta forma se intenta la modificación del patrón de la transferencia de recursos por vía del mejoramiento de la capacidad de negociación municipal y al mismo tiempo el cerramiento selectivo sobre actividades que aumenten el parasitismo para con el área.

En estas condiciones podríamos decir que nuestra macro-estrategia para el Ordenamiento Territorial es:

**Conocer el municipio lo suficiente, para influir en la consecución de decisiones que nos favorezcan y disminuir el número de decisiones que nos afecten o minimizar el impacto negativo de las que tomen y nos perjudiquen.**

El desarrollo del municipio, depende del éxito que se logre en la implementación de las estrategias que maximicen la posibilidad de generar decisiones por parte de los elementos exógenos, adecuadas y favorables al municipio, pero al mismo tiempo esta estrategia obliga a dotar a la administración municipal de una capacidad de negociación frente a su entorno paramétrico, de tal forma que los funcionarios municipales sean capaces de evaluar si las acciones favorecen o perjudican al municipio y convencer con bases técnicas, con la riqueza de sus conocimientos en caso de ser las últimas o mejorar las condiciones si están en las primeras.

*La acción del Área metropolitana mediante los hechos metropolitanos debe provocar en el municipio condiciones favorables al crecimiento económico, y la acción del municipio debe estar encaminada al aumento de la capacidad de organización social.*

Dentro de este contexto en el municipio, la parte Decisional -normativa- es menos importante que las Estrategias de Ordenamiento, entendido desde la óptica que las estrategias reducirán la incertidumbre en los procesos de negociación con el entorno y estarán asociadas con procedimientos concretos de acción. Situación muy diferente al del Área Metropolitana o la ciudad de Barranquilla en donde la parte decisional es más importante que las estrategias y estas buscarán que los actores se comporten dentro del esquema prefijado por sus respectivos planes.

La primera premisa para la elaboración de las estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial es la de: **El municipio no tiene ningún apremio en malvender, ni apresurar el proceso de conurbación.** La dominación cualitativa metropolitana, "Municipio Dormitorio para vivienda de interés social", como satisfacción a las necesidades en tal sentido del municipio núcleo implica una estrategia muy compleja, el municipio no cuenta con una fuerza social con poder político que contrarreste esta aspiración.

En segunda instancia, *El proceso de conurbación implica conocer y tener muy claros los límites de lo que se quiere y se puede hacer, sin perjudicar a la población que actualmente vive en el municipio, no podemos olvidar las características sociales y culturales de los habitantes municipales, lo cual impone la obligación de no sacrificarlo todo en aras de la conurbación.*

La decisión de no permitir la localización masiva de la vivienda de interés social en el corredor urbano de la Cordialidad es un argumento válido de diferenciación con los procesos de conurbación del Área metropolitana de Barranquilla dado en los municipios de Soledad y Malambo. Sabemos que ello complica un tanto, la presión política y económica se hará notar, pero a todas luces sería nefasto para los intereses sociales y económicos del municipio.

En tercer lugar *El desarrollo económico del municipio, depende de las características que se le den al corredor urbano que se pueda establecer en la Cordialidad, esta es una ventaja comparativa que se debe preservar y no destinar esta área de expansión urbana solamente en vivienda de interés social. Lo ideal sería, dotar esta área de una mezcla de actividades, relativamente proporcionada: comercial, vivienda, recreacional a nivel metropolitano y la apuesta por la implementación del área de servicios. Debe existir una concertación del municipio y el área a fin de identificar y ejecutar proyectos productivos o de investigación que aumenten la endogeneidad del crecimiento municipal.*

**Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Por lo anterior, debemos *Romper con el paradigma: en aras de la inversión en nuestro municipio, debemos darle al Área, empresas de servicios domiciliarios metropolitanos y a los urbanizadores, todo lo que pidan..*

Por último el municipio debe emprender su tarea decisiva, en la conformación de una sociedad municipal compleja, con instituciones municipales, con una clase empresarial, con organizaciones gremiales, con una clase política con proyectos políticos propios, capaz de concertaciones en pos del desarrollo municipal.

Para el desarrollo municipal se deben evaluar los principales elementos del entorno que pueden dar una posición competitiva del municipio. La posición geográfica municipal, su ventaja comparativa, es un factor positivo para estimular el crecimiento municipal en la búsqueda de un equilibrio entre los municipios del área pero el éxito del desarrollo municipal queda supeditado a la construcción social del municipio y a un acuerdo con el área que podría ser en los siguientes términos:

El acuerdo con el Área metropolitana se debe plantear en los siguientes términos:

- ★ Asignación de recursos. El acuerdo sobre este punto debe ser económico en su naturaleza, exógeno al municipio, y pactar una ejecución proporcional entre el Área y el municipio.
- ★ Sobre compensación. La ley 388 de 1997, Ley de la reforma urbana plantea en el literal "d" del numeral "3" del artículo "7". "Competencias en materia de ordenamiento Territorial". El establecimiento de las compensaciones en favor de los municipios en donde se realice la vivienda de interés social metropolitana. En este punto el acuerdo se debe plantear sobre: Toda las urbanizaciones de vivienda de interés social localizadas en Zona de Expansión Urbana serán consideradas vivienda de interés social metropolitana y por lo tanto sujetas a la compensación de la citada Ley, el área metropolitana asumirá los costos de la infraestructura vial en lo concerniente a las vías V1 a V4 que demande las urbanizaciones y las vías de inter-comunicación de las urbanizaciones con el centro administrativo municipal de acuerdo con el Plan Vial municipal, de igual forma los costos de la infraestructura en servicios domiciliarios si la actuación urbanística se hace a iniciativa de una entidad de carácter Distrital o Metropolitano. El Área Metropolitana producto de la compensación debe asumir los costos de la infraestructura en equipamiento social y los costos de funcionamiento de las mismas en las urbanizaciones de vivienda de Interés social en la Zona de Expansión Urbana. En la Zona de perímetro Urbano del municipio en las urbanizaciones de vivienda de interés social por encima de 300 soluciones el Área Metropolitana asumirá solamente los costos de la infraestructura en equipamiento social, esta última compensación se solicita con base a que estas soluciones superan la tasa vegetativa del crecimiento demográfico municipal.

## Capítulo 6 Las Estrategias

La experiencia en planificación en el municipio es nula, en el país podríamos afirmar que abarca unos 30 a 40 años. Las expectativas que abrió la constitución del 91 con la introducción de la planificación fueron grandes, pero hasta la fecha no se han obtenido resultados prácticos.

En la mayoría de municipios los planes no pasan de ser un ejercicio teórico, -en el mejor de los casos- en la que participaban unos "técnicos" cuya etapa más importante era y es la de elaborar un documento al que se le denominaban "PLAN ..." De esta forma se producían extensos diagnósticos de la situación pasada, se describía, el presente y se realizaban un conjunto de proyecciones económicas, una colección de proyectos disponibles sustentados con base a unas vagas políticas de desarrollo.

El documento así elaborado se convertía en un documento de referencia para las tareas escolares, y un elemento decorativo más de la biblioteca del despacho del Alcalde Municipal.

En este ejercicio teórico han participado la gran mayoría de planificadores del país, la planificación es una

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

estampilla de las decisiones tomadas con criterios tradicionales que hacen inefectivo cualquier intento de planificación. La misma burocracia municipal obstaculiza e inmoviliza cualquier Plan.

Sin pretender crear un modelo de planeación urbano, modestamente el Ordenamiento Territorial del Municipio de Galapa plantea criterios de reflexión que caracterizan la necesidad de la estrategia de la planeación urbana, con base en modelos las ciencias sociales; de esta forma, el proceso mismo de planeación urbana, pretendemos en el Ordenamiento territorial convertirlo en el motor de desarrollo municipal.

Se parte de la hipótesis, **que la dirección del desarrollo de una sociedad no está en la solución de sus necesidades. La satisfacción de las necesidades no es el motor del desarrollo.** Los pueblos más necesitados no son necesariamente, los más desarrollados, las condiciones de pobreza del Municipio de Galapa, por sí solas no emprenderán los procesos de reforma y revolución social necesarios. La satisfacción de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios como necesidad, sería un enfoque biologista y mecanicista sobre la vida del hombre. La planeación urbana tradicional se concentra en los bienes y servicios que necesitan los asentamientos, y actúa en la satisfacción de estas necesidades; la complejidad de la vida humana va más allá. Como una alternativa al enfoque de la satisfacción de necesidades se empezó a plantear que:

“una sociedad pasa de un estado de desarrollo a otro superior, más humano, en virtud del proceso de contradicción de intereses particulares y la superación de tal coalición mediante el consenso sobre intereses comunes a los diferentes actores involucrados”.

Los intereses han sido planteados como energías que establecen una direccionalidad específica a la necesidad humana, la diferencia entre los dos se puede plantear en términos de hambre y apetito, al estado de hambre -necesidad- el apetito establece una preferencia por cierto tipo de alimentos en determinado momento y lugar. La relación entre las necesidades y los intereses no es lineal, entre ellas media la cultura, el entorno económico y el ambiente político y social.

La identificación de los intereses de las comunidades, la identificación de sus problemas, la priorización con los mismos individuos, la elaboración del consenso en torno a sus problemas fundamentales y en sus opciones de desarrollo debe ser el modo en que se desenvuelva la planeación urbana.

La entrega de un barrio de vivienda de interés social a una comunidad, no implica un desarrollo municipal, solamente es la materialización de un buen negocio para el urbanizador. La comprensión del Ordenamiento territorial no debe ser síntesis de la satisfacción de las necesidades y los intereses de los asentamientos por servicios públicos domiciliarios, vivienda etc. El verdadero desarrollo del municipio se encontrará cuando cada individuo de cada comunidad municipal encuentre las razones para transformar el ecosistema, los paisajes municipales, la sociedad e inclusive su propia racionalidad. De aquí se desprende la primera característica del proceso de planeación municipal. **Todos los actores sociales del municipio deben planificar el Ordenamiento territorial.**

Cuando técnicos, administración municipal, comunidad y urbanizadores logren sentarse a la mesa, y a pesar de las diferentes posiciones en contradicción, logren establecer relativos consensos en torno a la urbanización o la ciudad que más tarde la comunidad, va a habitar, se estaría construyendo el desarrollo municipal. Este proceso de organización comunitaria y homogeneidad relativa de valores, posibilita posteriores acuerdos en la búsqueda de caminos hacia posibilidades infinitas de desarrollo humano, social y económico del municipio. La Planeación estratégica situacional postula que las acciones sociales generalmente no operan con los principios de causa-efecto -relación determinística- , sino de iniciativa - respuesta, relación no lineal, y que en la sociedad los actores sociales desarrollan a veces respuestas inimaginables e impredecibles.

Mediante la construcción de la capacidad municipal de planeación, la comunidad de Galapa debe entrar a facilitar su propio desarrollo y queda en posibilidad de afectar variables económicas, el marco institucional de las empresas prestadoras de servicios y hasta las mismas políticas sociales de la administración esto es “La construcción de una propuesta territorial”.

#### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

## Capítulo 7 Entorno Competitivo

El ámbito regional genera un entorno respecto al municipio, por su delimitación y proximidad geográfica, ese entorno se convierte en competitivo para el municipio y en el cual deben analizar diferentes variables que inciden en el logro de la apuesta propuesta por el municipio.

La apuesta sobre el Corredor Urbano de la Cordialidad para la conformación de un "Centro de servicios" implica emprender políticas competitivas para captar actividades del sector terciario producto del Modelo Industrial de Barranquilla .

Las estrategias para la consolidación del Centro de Servicios" parten de la evaluación de los principales elementos del entorno que darán lugar a una posición competitiva del Corredor de la Cordialidad para constituirse como tal. Los elementos del análisis de competitividad son:

### 3 Factores

Existen dos tipos de factores los básicos y los avanzados.

Los factores básicos más importantes para el desarrollo del Centro de Servicios y del municipio, son los que están más relacionados con la infraestructura de vías de comunicación y transporte, la infraestructura en comunicaciones, la conectividad al aeropuerto metropolitano, la conectividad a los puertos marítimos y fluviales, y la conectividad a las áreas de demanda, las instalaciones recreativas y otros.

En los factores avanzados se incluyen: los recursos gerenciales y humanos sobre quienes debe descansar la conformación de la sinergia municipal operación del Centro de Servicios y, el nivel de capacitación de los mandos medios y de base, el grado de integración de las empresas que presten sus servicios, el patrimonio étnico-cultural del municipio, el manejo de las variables ambientales, el grado de educación, el dominio de un segundo idioma, la seguridad y la imagen del municipio en el entorno.

### 4 Cadena de suministros.

El modelo industrial de Barranquilla cuando cuente con un apropiado nivel de desarrollo, genera negocios periféricos que constituyen la cadena de suministros.

### 5 Composición de la demanda.

Las características de la demanda urbanística actual de tierras en el municipio, son determinantes en la competitividad del mismo.

En la medida en que el municipio logre distribuir la actividad constructora en diferentes tipos de demanda y a su vez en diferentes tipos de motivación podrá tener mayor estabilidad y solidez en su competitividad.

### 6 Política de focalización de las Estrategias

No podemos plantear una estrategia total municipal, solicitudes y capacidades diferentes a áreas municipales condicionan la elaboración de las estrategias, las estrategias deben plantearse por áreas de forma concertada entre todos, o como decisiones individuales en cada unidad de negocio pero subordinada a las estrategias de cada área.

El municipio debe plantear una división área de carácter de unidad de planificación que le permita diferenciar estrategias ante: oportunidades, capacidades y solicitudes diferentes. El concepto de estas unidades de planeación bien podría plantearse en términos de Unidades Espaciales de Funcionamiento -UEF- pero ante un planteamiento de análisis de competitividad podríamos denominarlos Clusters como se le conoce en la literatura relacionada a esta clase de investigaciones y estudios. Para el Ordenamiento

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



Territorial se llamarán Sectores Funcionales.

## Capítulo 8 Análisis común al municipio

1 Entorno base para el desarrollo económico.

El municipio presenta como principales ventajas con relación a los demás municipios del área metropolitana y del departamento del Atlántico para un posible a un desarrollo económico sostenido y sostenible:

- ✓ La mayor extensión de tierra del área metropolitana por urbanizar con una viabilidad económica para la infraestructura de los servicios domiciliarios.
- ✓ Es el nodo vial obligado para la conectividad de los municipios periféricos del área metropolitana de Barranquilla y del municipio núcleo con el resto del departamento vía la Cordialidad .
- ✓ El precio más económico de la tierra a desarrollar en el Área metropolitana..

Igualmente el municipio presenta desventajas que lo condicionan cualitativamente y operan como factores exógenos negativos.

- X Prolongación del sur de Barranquilla
- X Municipio dormitorio
- X Tierras para el desarrollo de la VIS.

Estas condicionantes exógenas condicionan el municipio. Igualmente si analizamos al municipio internamente encontramos fortalezas y debilidades comunes.

5 Oferta de tierras

El municipio de Galapa cuenta con la mayor extensión de tierras para urbanizar en el área metropolitana, los municipios de Malambo y Puerto Colombia cuentan también con extensiones de tierra pero para Puerto Colombia por el costo de las mismas segmenta su área de mercado condicionándolas a condominios para los estratos altos y Malambo aunque presenta una posición geográfica fuertemente competitiva por su ubicación sobre el Río Magdalena, el deterioro de la navegabilidad y el papel modesto que actualmente tiene el transporte de carga y pasajeros fluvial impide que obtenga ventajas comparativas por su posición.

Por lo tanto, las tierras urbanizables del municipio se convierten, en uno de los insumos principales y apalancamiento para su desarrollo económico. Sin embargo esta ventaja comparativa teórica presenta:

- La mayoría de las tierras presentan una alta fragilidad ambiental, con procesos denudativos de grado mediano a severo.
- La vegetación es escasa, el clima cálido semiseco, balance hídrico negativo la mayor parte del año.
- El municipio posee pocas tierras de su propiedad. La propiedad del suelo está en manos particulares, el subsuelo es del municipio.
- Sólo una pequeña porción del territorio cuenta con una buena infraestructura vial, el resto en época de invierno se vuelve prácticamente intransitable para los vehículos.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- Existe una franja de tierra de aproximadamente 14 km<sup>2</sup>, colindante con la vía la cordialidad al norte del municipio que presenta el principal activo en tierras del municipio.
- En el municipio no existe una cultura paisajística, reina la pobreza del espacio público, las “áreas verdes” no existen y a nivel doméstico se carece de hábitos de jardinería.

### 3 Medio Urbano

Cuando se cruza el municipio vía la cordialidad, la percepción que se tiene desde la vía de la cabecera municipal es de una pobreza urbana, no existe manejo paisajístico, ni variedad de ambientes, este signo negativo inicial, desestimula cualquier intención de conocer el municipio o de invertir en él.

Entrando en la cabecera, se confirma la primera impresión, la vida urbana no tiene atractivos, no ha existido planificación del espacio, no existen espacios comunitarios, carencia de andenes con el resultado del riesgo del peatón, total ausencia de mobiliario urbano, desaseo, no existe manejo de las aguas servidas en general se podría afirmar que no ha existido un compromiso ni de la clase política, ni funcionarios públicos actuales o los que ejercieron sus funciones, ni de las comunidades que residen para con su entorno, para con su ciudad.

### 4 Aptitud cultural respecto al forastero

Al igual que en toda la Costa Atlántica existe una hospitalidad abierta, alegre y descomplicada, que va acompañada desafortunadamente de una informalidad e impuntualidad que se constituye en desestímulo para aventurarse en la búsqueda de posibles negocios de inversión.

### 5 Diferencias metropolitanas

Los municipios del área, desaprovechan la ventaja estratégica de su alianza metropolitana, no se ha podido mirar a la ciudad metropolitana como un todo y las funciones del área metropolitana a pesar del mandato constitucional declinan al servicio del municipio núcleo, a pesar de los esfuerzos, el centralismo como forma imperante del gobierno nacional se repite y se aplica a regional y metropolitano.

La formulación del Plan de Ordenamiento Metropolitano se ha constituido en la principal herramienta para que los municipios periféricos puedan presentar nuestras “súplicas” con el objetivo de procurar una igualdad de calidad de vida para todos los habitantes metropolitanos. Pero la capacidad operativa del Área es muy reducida.

El área metropolitana debe asumir su liderazgo frente a todos los municipios metropolitanos, superar la impresión y la función de una secretaría más del Distrito de Barranquilla. El insipiente proceso planificador que se inicia con el Plan ordenamiento metropolitano debe servir para que emerja la autoridad metropolitana con una dimensión supramunicipal, planteando una visión de conjunto con base a una racionalidad urbana de una urbe.

En primera instancia las inversiones metropolitanas tienen que ir más allá de la fuerza política del municipio promotor-solicitante, de lo contrario no se tendría una relación entre recursos disponibles, municipios y administración metropolitana, en segunda instancia el reparto proporcional de las inversiones entre los municipios aunque es una instancia más democrática que la primera, atomiza el presupuesto e impide el ejercicio de las funciones metropolitanas. La construcción de la Ciudad Metropolitana debe ser una tarea de todos sus municipios, la concepción del Área Metropolitana centrada en un municipio, en un alcalde, debe corresponder al pasado.

### 6 Crecimiento de la demanda de tierras para la VIS.

La demanda de tierra para la VIS está concentrada en las áreas con horizonte de conurbación como son los límites con el municipio de Malambo, área de la cordialidad en inmediaciones con Barranquilla y área limítrofe con el corregimiento de Juan Mina.

#### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

El Ordenamiento Metropolitano plantea un déficit de VIS de 150.000 soluciones. Con un supuesto que de esta demanda se localicen en el municipio el 50% tendríamos 75.0000 soluciones para los siguientes 10 años, lo que equivale a decir que la población del municipio para ese horizonte de tiempo estaría en los 400.000 habitantes cifra muy similar a la analizada con base en la solicitudes de licencias de urbanismo en el artículo ? Explicación del problema.

Si aplicamos a cada hectárea una densidad habitacional de 65 soluciones/hectárea tendríamos una demanda de 1153 hectáreas, esta demanda estaría concentrada en las áreas municipales relacionadas con la conurbación como lo establecimos anteriormente.

## 7 Potencial de tierra para oferta de urbanización

El municipio tiene la legitimidad política y jurídica para establecer responsabilidades y negociarlas con el área metropolitana en procura de su desarrollo social y económico con base en la apertura de tierras para la urbanización para satisfacer el déficit de vivienda de interés social del Área.

La apertura del municipio hacia la urbanización de parte de sus tierras, como estrategia de desarrollo económico debe conducirse en etapas, grados y áreas. Nuestra vulnerabilidad está en la necesidad de inversión exógena para la construcción de la infraestructura urbana.

La autopista metropolitana daría la viabilidad desde la perspectiva de conectividad con la cabecera municipal de las tierras urbanizables en los límites municipales con Juan Mina y Malambo.

## 8 Problemas Ambientales

El municipio presenta problemas ambientales de atención prioritaria con miras a atender el desarrollo urbanístico de parte del municipio.

8.01 La cabecera municipal no cuenta con un buen servicio de acueducto y la ausencia total del alcantarillado. Es absurdo emprender nuevos proyectos urbanísticos en el municipio y/o conceder licencias de urbanismo sin que medien la culminación de los actuales proyectos por la administración municipal. No olvidemos que la sobrecarga del alcantarillado de Boca grande en Cartagena y la falta terminación del alcantarillado urbano de San Andrés Islas originaron tutelas por las cuales se impidió adelantar nuevos proyectos de construcción.

8.02 La protección del área de recarga de acuíferos y de los humedales de la zona en inmediaciones del corregimiento de Juan Mina debe ser requisito imprescindible y obligatorio para el otorgamiento de la licencia ambiental por parte de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico -C.R.A.-. Estas zonas están localizadas en el Plan de manejo ambiental del departamento del Atlántico.

## 9 Entorno empresarial municipal

La mayoría de negocios en el municipio son de tipo patrón-inversionista que maneja también otros asuntos. La gerencia la ejerce el propio dueño del negocio que se apoya en 1 a 3 dependientes. Existen también las microempresas que en su gran mayoría son de carácter familiar en donde los miembros del equipo se reparten el trabajo.

En el municipio la mayoría de la mano de obra la podríamos ubicar en el renglón del "todero".

## 10 Infraestructura Metropolitana

### 10.01 Aeropuerto

El área cuenta con el aeropuerto de Soledad. El cual permite el despegue de aviones de cabina ensanchada, los aeropuertos de Santa Marta y Cartagena por la longitud de la pista no permiten el arribo de estos aviones y solamente prestan servicios en las horas diurnas..

A la fecha las limitaciones de los aeropuertos de Cartagena y Santa Marta no parece tener solución a mediano plazo.

#### 10.02 Carreteras

Los estudios de competitividad muestran que una de las grandes debilidades del país en cualquier análisis sectorial está en sus pocas carreteras

La Costa Caribe no es la excepción. Existen tres carreteras que desde el interior del país lo comunican con la Región

- Troncal Oriental. Santa fe de Bogotá-Bucaramanga-Santa Marta

- Troncal de la Paz. Dorada-Puerto Triunfo-Barrancabermeja- Bosconia.

-Troncal del Occidente Medellín-Planeta Rica -Cartagena

Internamente la Región se comunica mediante la troncal Caribe y la comunica también con Venezuela. Entre Barranquilla y Cartagena la troncal presenta dos opciones por la vía al mar de reciente ejecución y buenas especificaciones y la Cordialidad con bajas especificaciones técnicas y en mal estado de mantenimiento.

El proyecto de ampliación de la Cordialidad ya se encuentra en la etapa de licitación.

#### 10.03 Conectividad

El área metropolitana presenta una ventaja al estar situada en medio de las rutas troncales y puerto marítimo y fluvial.

#### 10.04 Entorno competitivo del municipio

Las teorías de la competitividad sugieren que esta se plantee en los clusters-Sectores Funcionales- donde se concretan los productos,

## Capítulo 9 Sector Funcional Metropolitano

Esta área geográfica del municipio presenta una fuerte tendencia a constituirse en el punto de mira de los urbanizadores de vivienda de interés social, por lo cual se crea la necesidad de posicionarse en el mercado metropolitano como Centro de Servicios. Base de la apuesta del municipio de Galapa para su desarrollo económico.

### 1. Diagnóstico y enfoque competitivo.

Si tomamos de punto de partida el cruce de la Vía la Cordialidad con el corte del trazado de la autopista metropolitana, lugar de ubicación del Centro de Servicios del municipio de Galapa tendríamos las siguientes distancia vía terrestre.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Origen	Destino	Ruta	Distancia por la vía km	Población 2005
Centro Servicios	Proyecto (Juan Mina-Galapa )	Autopista metropolitana	4.48	150,000
	Ciudadela Distrital (Galapa)	Cordialidad	2.2	10,000
	Urb. Siglo XXI (Galapa)	Urbana galapa	2.0	10,000
	Cabecera Municipal Galapa	Cordialidad	2.04	35,000
	Europa 2000(Malambo-Galapa)	Autopista metropolitana	5.4	120,000
	<b>Total población</b>	<b>en un radio de 6 km</b>		<b>325,000</b>
DISTANCIAS COMPARATIVAS CON MUNICIPIOS VECINOS				
Baranoa- CS Galapa	Cordialidad	17.09	44,119	
Baranoa -Centro la Macarena	Cordialidad-vías urbanas	28.49		
Baranoa -Centro de Barranquilla	Cordialidad-vías urbanas	35.97		
Santa Verónica- Makro	Vía Mar	29.51	3,542	
Santa Verónica -CS Galapa	Baranoa-Cordialidad	30.19		
Santa Verónica- Centro de Barranquilla	Vía al Mar-vías urbanas	38.31		
Juan de Acosta-Makro	Vía al Mar	33	8,663	
Juan de Acosta-CS Galapa	Baranoa- Cordialidad	27.98		
Juan de Acosta-Centro Barranquilla	Vía al mar-vías urbanas	41.8		
Polonuevo-Metro Centro	Vía Oriental	63.16	11,732	
Polonuevo-CS Galapa	Cordialidad	24.78		
Malambo-CS Galapa	autopista metropolitana	18.1	101,629	
Malambo-Centro de Barranquilla	Vía Oriental- urbanas Bquilla	20.63		
Santo Tomás-Metro Centro	Vía Oriental	43.45	25,882	
Santo Tomas-Centro Barranquilla	Oriental-vías urbanas Bquilla	52.16		
Santo Tomás - CS Galapa	Baranoa-Cordialidad	44.76		
Santo Tomás- CS Galapa	Oriental-A. Metropolitana	47.10		
Puerto Colombia-Makro	Vía al mar	14.84	26,251	
Puerto Colombia- Centro Barranquilla	Vía al mar-vías urbanas Bquilla	25.04		
Puerto Colombia- Centro Villa Country	Vía al mar-vías urbanas	22.54		
Puerto Colombia-CS Galapa	Autopista metropolitana	11.47		
<b>Población de los municipios con ventaja de localización para el CS Galapa</b>			221,818	
<b>Total población</b>			546,818	

Makro primer Centro Comercial que se encuentra por la vía al mar

Centro la Macarena primer Centro Comercial que se encuentra por la vía la Cordialidad

Metrocentro primer Centro Comercial que se encuentra por la vía oriental

El anterior cuadro de distancias nos demuestra las ventajas teóricas por localización que presenta el cluster urbano de la Cordialidad, pero esta ventaja de localización no nos permite suponer ingenuamente que los servicios tenderán a situarse en este espacio geográfico creando un polo funcional.

Como ha subrayado Hilhorst (1967) "la estructura espacial de una región no se forma de una sola vez sino que es resultado de un proceso temporal donde ciertas cosas surgen primero y según su configuración determinan otras".

## 2. Política de desarrollo

Primero: El Sector funcional Metropolitano como criterio fundamental se debe establecer una mayor

### *Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

intensidad en los usos admitidos y en los índices de construcción para los predios ubicados en el Sector. De esta forma se busca incentivar la ubicación de comercio, servicio, industria y el uso residencial multifamiliar de esta área.

El uso de servicios y comercial se incentivarán mediante la creación de núcleos. Se incentivará el uso residencial permitiendo mayor número de destinaciones habitacionales en los edificios de apartamentos, disminuyendo las exigencias de parqueo y restringiendo la vivienda unifamiliar y bifamiliar únicamente a las licencias otorgadas a la fecha.

Segundo. En las construcciones urbanas se debe promover un diseño moderno, la dirección de planeación municipal debe responder por el control urbanístico de la zona.,.

Tercero. Se debe restringir de forma categórica la vivienda de interés social hasta de 250 salarios mínimos mensuales

Cuarto. El modo de desplazamiento en los Núcleos de Servicios es preferiblemente peatonal

## Capítulo 10 Estrategias

### 1 Estrategia para la Capacidad de planeación

*"La planificación debe ser entendida también como una saga funcional. Como lo señaló en alguna oportunidad Michel Rocard, por entonces ministro del Plan en Francia, La planificación global no es otra cosa que la organización de la sociedad en el tiempo, en tanto que la planificación regional y el ordenamiento del territorio no es sino la organización de la sociedad en el espacio. Tiempo y espacio son los ejes definitorios del cuadrante de la actividad humana. Planificar, es entonces, refundar la sociedad a lo largo de ambos ejes. Para eso la planificación requiere también de una cruz, es decir doctrina y una espada esto es poder político." S. Boiser.*

La Planeación y su correspondiente implementación de un Sistema de Ordenamiento territorial, supone necesariamente una modificación de la estructura de la administración municipal de modo que se desarrollen nuevos canales de decisión y comunicación en donde se tengan en cuenta criterios a largo plazo.

La refundar la sociedad no debe ser confundida con el proceso de volver a darle la misma forma de antes. Debiera significar re-formarla en el sentido de volver a crearla. No se trataría de repartir más de lo mismo y de volver a realizar hoy lo mismo de antes. Ni de repetir la historia, sino de gestar la historia que no se ha hecho.

El concepto de desarrollo basado en el Modelo Occidental y en su idea de progreso humano conciben el desarrollo como un proceso de modernización y transformación económica, cuyo objetivo básico es la obsesión por multiplicar los productos y estimular el consumismo con el falso ideal del crecimiento perpetuo, es (en este sentido) el "continuum" de pasos ascendentes que todos los pueblos deben emprender hacia un modelo externo de "sociedad desarrollada", caracterizada por territorios altamente urbanizados, tecnología sofisticada, instituciones políticas modernas, y sobre todo alto ingreso per cápita y un creciente producto interno bruto.

Sin embargo, innegables crisis de los modelos de desarrollo implementados a partir de mediados del siglo XX fueron demostrando que el desarrollo era mucho más que el incremento de la producción y el consumo como se venía suponiendo, a pesar de la juiciosa aplicación de las fórmulas de desarrollo, muchas de las comunidades favorecidas veían cómo su bienestar estaba cada vez más deteriorado y lejano, como en virtud del progreso pretendido, empezaron a tener problemas sociales que antes no tenían y a la destrucción del ecosistema. Tales fracasos se debieron al no tener en cuenta las costumbres y la visión de la realidad de

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

estos grupos humanos "objetos de desarrollo" así como fueron rotos los frágiles equilibrios de su medio ambiente.

Estos procesos de implementación, e incluso de imposición, de dichos modelos de desarrollo, por no considerar las realidades culturales y ambientales, han venido generando en el patrimonio cultural de las comunidades, daños irreparables tales como desmembración generacional, destrucción del tejido social, desaparición de tradiciones ancestrales, devastación de territorios y espacios significativos y lo más grave: aniquilación de múltiples idiomas y cosmovisiones, e incluso la destrucción de infinidad de riquezas naturales (ecosistemas y especies de fauna y flora).

No puede existir un desarrollo realmente satisfactorio y sostenible que no reconozca y utilice la fuerza vitalizadora de la cultura y haga caso omiso de los estilos de vida, sistema de valores, tradiciones, creencias, conocimientos y aptitudes.

Casi dos siglos de la encomienda municipal conforman la ordenación social en el municipio de Galapa, con una organización muy parecida a la servidumbre feudal, caracterizada por su marcada diferenciación social: los encomenderos por una parte y en la otra los indios y libres, creando una relación paternalista que ha llegado a nuestros días siguiendo un derrotero señalado por la inercia social; la dependencia ha sido heredada.

La economía de la encomienda y del pueblo de indios giró en torno a la agricultura y en menor proporción a la ganadería, la posición geográfica de la encomienda dada a los de Barros, quedó en un punto muerto para el transporte comercial, situada entre dos puertos marítimos dominantes de la colonia (Santa Marta y Cartagena). Muy lejos de las líneas comerciales legales y aún de las líneas de contrabando.

El municipio continuó con la estructura cerrada propia de la época colonial, que fue producida entre otros factores por el aislamiento, el olvido y las formas de trabajo semiservil. En 1998 se produjo el cambio al decir el "sí" al referéndum del área metropolitana, lo cual implica, el paso de un espacio dominado a un espacio dominante, de municipio rural a municipio urbano, de sociedad cerrada a una sociedad abierta.

Es, entonces en este contexto del desarrollo social, la cultura una "piedra angular", pues el desarrollo puede progresar cabalmente cuando está arraigado en la cultura de la comunidad galapera, es un proceso que vincula a cada uno de los individuos galaperos, que son tanto los autores como los beneficiarios de este proceso, en este sentido la comunidad es un medio-proceso social, cuyo desarrollo es impulsado por la población y constituyen el conjunto de posibilidades y vías para acceder a mejores formas de vida humana.

Todo desarrollo implica cambios; cambios profundos en las estructuras socioculturales y económicas que serán el resultado de fuerzas internas de la sociedad. El proceso de apertura interna y externa de la sociedad municipal producto de su inclusión en el área metropolitana obliga un replanteamiento de la tabla de valores implícita de nuestra sociedad municipal, a su cambio estructural preparando a la sociedad municipal para las nuevas solicitudes que se impusieron con el "Sí" en el referéndum.

Esta concepción se basa en un enfoque endógeno de desarrollo, cuyo objetivo es satisfacer las necesidades reales de la comunidad, utilizando la propia capacidad creadora, los valores, las potencialidades y las formas de expresión cultural.

El ordenamiento territorial debe ser entendido como la estrategia de desarrollo municipal, como la planeación de un proceso político, que moviliza los grupos sociales en la búsqueda de consensos y una vez logrados garantizar la implantación de las políticas necesarias para el Ordenamiento territorial. Por lo tanto, debe ser un proceso continuo de exploración política de alternativas de desarrollo del municipio basado en métodos técnico-científicos validadas por los diferentes actores sociales del municipio.

No podemos olvidarnos que el Ordenamiento implica la movilización de las fuerzas sociales y recursos económicos municipales por lo tanto debe existir una interacción permanente entre el centro de la decisión política -Despacho del Alcalde-, los actores sociales y la oficina la que se le encargue la implementación-reformulación del plan.

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

La primera acción estratégica está dirigida a la creación de la capacidad de Planeación de los actores de desarrollo municipales.

### 1.1.1 Función Municipal de Planeación

La Dirección de planeación debe asumir sus funciones de planeación, con esta afirmación no se pretende desvalorizar el trabajo de los últimos directores de esta oficina, se busca llamar la atención de una realidad, la dirección de planeación hace de todo menos planear y planificar el municipio, hay que devolverle a la planeación lo que es de ella, la primera capacidad que debe tener un director de planeación municipal es la de conocer como se estructura, articula y puede evolucionar el municipio, su papel debe estar en explicar y proyectar dinámicas espaciales que puedan estructurar el municipio para el análisis y toma de decisiones de los actores políticos o sociales. La gran mayoría de los problemas que hoy tiene el municipio evidencian la escasa experticia de los directores de planeación municipal. El municipio no puede seguir improvisando, se hace necesario rehabilitar el concepto de Director de Planeación y esta es una decisión del despacho del alcalde.

Somos conscientes que a pesar de abrir las puertas de la concertación para la gran mayoría de habitantes el Ordenamiento Territorial no era importante por el mismo desconocimiento de un proceso de Planeación Territorial. Por lo tanto se crea un periodo de 6 meses de intercambio de información, ajuste mutuo entre el despacho del Alcalde, Concejo Municipal y la comunidad representada en su Consejo de Planeación para que puedan comprender la interacción entre los diferentes objetivos del Ordenamiento, su grado de compatibilidad o de incoherencia y el costo de oportunidad para conseguir o perder un objetivo.

En esta etapa el Despacho del Alcalde debe realizar simultáneamente dos cosas

Reajustar hacia abajo las metas del Plan de Ordenamiento al comprender las restricciones de recursos y examinar variables políticas que permitan el desplazamiento hacia arriba de metas contenidas en el plan. De esta forma se pretende reducir la divergencia que se presenta en el Modelo Técnico de Ordenamiento y sus condicionantes políticas. En este periodo no se aceptan cambios estructurales del Plan de Ordenamiento.

Las dos administraciones venideras dentro del periodo de vigencia del Plan tendrán la revisión del Plan dentro de los 6 meses siguientes a la posesión del alcalde en los términos siguientes:

Para las administraciones venideras los cambios en el contenido estructural del Plan de Ordenamiento deben estar inscritos en el Programa de Gobierno del Aspirante. La comunidad con su voto programático validará este cambio. En caso que el aspirante a la alcaldía no plantee en su Programa de Gobierno ningún cambio, se entenderá que el voto de los electores del candidato electo implica que no se modifique el contenido estructural del Plan de Ordenamiento, por lo tanto, el concejo municipal no podrá autorizarlos mediante Acuerdo.

Si en cualquier momento se desea el cambio del contenido estructural, por medio de mecanismos diferentes al voto programático, se debe realizar por medio de referéndum y se considera que la propuesta fue aceptada si el número de votos por el SI es superior a la votación que tuvo el candidato electo a la Alcaldía

### 1.1.2 Estrategia de Información

En primer lugar esta estrategia tiende a proveer información útil para la planeación territorial municipal y en segundo le permitirá al municipio maximizar la capacidad de negociación con su entorno paramétrico.

El objeto de esta estrategia es dotar al municipio de una capacidad de Sistemas de Información para el control del área paramétrica y el área interna. La implementación de esta estrategia supone las siguientes acciones

- Capacitación sistemática del personal de la Dirección de Planeación para que pueda cumplir las actuales funciones y las nuevas que le asigne el Plan de Ordenamiento territorial.

***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***



- Modificar la direccionalidad y funciones de la Dirección de Planeación municipal para darle la capacidad de formulación y reformulación de políticas urbanas, el análisis de políticas regionales y metropolitanas, la formulación y gestión de proyectos estratégicos, la capacidad de formulación de acciones políticas que revierta en la localización de actividades económicas en el municipio.
- Crear una capacidad de respuesta por parte del municipio para hacer frente a las acciones originadas en el área metropolitana y aprovechar las oportunidades de desarrollo municipal que pueda ofrecer el Área Metropolitana.
- Dotar la Secretaría de Hacienda mediante la capacitación del recurso humano de la capacidad permanente de análisis de la economía nacional y departamental y de la revisión periódica del Plan de Desarrollo Municipal. La administración municipal por medio de esta Secretaría debe iniciar un proceso de liberación económica de las transferencias de la nación.
- Iniciación de un proceso en el personal de la administración municipal para que sea capaz de evaluar, aprovechar o minimizar el impacto positivo o negativo, que se pueda presentar en las decisiones tomadas en el entorno paramétrico del municipio y que puedan afectarlo o beneficiarlo.
- Planeación para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial
- Establecimiento de un sistema de monitoreo para el control del desarrollo urbano y los cambios en el medio ambiente.
- Definición de una estructura administrativa que permita la formulación, implementación y financiación de programas de Planeación espacial del municipio.
- Creación de un sistema de permisos automáticos para la construcción
- Elaboración de un estudio de mercado de tierras.

## 2 Estrategias para mejorar la Capacidad de Gobierno municipal

El análisis de la estructura de dirección municipal presenta debilidades en lo referente a métodos de gobierno, la dirección municipal está representada en los siguientes organismos:

Despacho del Alcalde. Incluye Secretaría general y Secretaría de Gobierno Consejo de Gobierno Diferentes Direcciones, Planeación, Hacienda, Local de Salud, Educación Instituto de Deportes etc.

El análisis que se presenta no es producto del diagnóstico del Municipio de Galapa, es la visión general del manejo de la mayoría de los municipios Colombianos, en donde sin lugar a dudas también sería factible enmarcar parte de nuestra propia realidad municipal; este análisis general nos permitirá esbozar las razones y la propuesta del planteamiento de la estrategia de gobierno.

Las principales fallas administrativas de los municipios se encuentran en:

- No existe Planificación de la acción de gobierno
- No existe Planificación de contingencia
- No existe responsabilidad de operaciones
- No existe petición y prestación de cuentas por resultados
- No existe monitoreo de las acciones de gobierno

La mayor debilidad de los Alcaldes no está en la falta de los recursos económicos de sus municipios, -siempre serán deficitarios-, sino en las circunstancias en que tiene que tomar sus decisiones, propiciando caer en el inmediatez, presionado por las urgencias. Se aferran a su intuición política producto de destrezas empíricas.

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

De esta forma gran parte de las decisiones tomadas son influidas por el amiguismo y el grupismo.

Los Consejos de Gobierno y los Directores o Secretarios en la gran mayoría de pequeños municipios les falta los conocimientos para un buen acompañamiento al Alcalde en su gestión de gobierno. Las debilidades mencionadas relativas a los Alcaldes bien podrían ser superadas con profesionales del propio municipio colocados como Directores o Secretarios, pero por los compromisos políticos y/o sus propias limitaciones no le permiten al Alcalde elegir bien entre las personas a su alcance.

En este escenario el Alcalde, incursiona en una ceguera situacional, la realidad municipal es producto de la visión del círculo de funcionarios y amigos allegados, y estos a su vez, actúan en la búsqueda de la confianza del alcalde - de ello depende su posición-, y la confianza del Alcalde depende más del agrado del empleado que de la eficiencia en el cumplimiento de las funciones. El funcionario crítico es el primero que pierde la confianza y el puesto dentro de la burocracia municipal.

Los alcaldes no son necesariamente expertos, por lo tanto no pueden valorar las propuestas que se le hacen, en estos casos lo que hacen es valorar la persona o el canal de comunicación que se utilizó para la presentación de la propuesta y dependiendo de el toman su decisión.

El Alcalde no tiene un soporte que dirija sus acciones estratégicamente, que permita la organización de su gestión pública y el monitoreo de sus acciones.

Situándonos en nuestro municipio podemos decir: La planta de personal de la administración municipal guarda una estructura de cargos propia de las oficinas burocráticas del departamento o la nación. Esta copia no corresponde a la realidad municipal. El modelo de la planta de personal debe ser un modelo flexible en donde la misma persona pueda ejecutar muchas funciones, el modelo actual es demasiado holgado y conduce a crear mucha gente de pasillos y los procesos administrativos en lugar de agilizarse se entorpecen.

Es necesario hacer un Modelo de Reingeniería, para la simplificación de los procesos y su sistematización para disminuir personal. La tecnología empleada en la administración de Galapa es la misma de hace 20 años, salvo unos computadores que funcionan como máquinas de escribir.

El cambio tecnológico de la administración es una necesidad, se deben plantear metodologías y sistemas que permitan el monitoreo de las acciones de gobierno. Mejorar la capacidad de gobierno da como resultado la reducción y el control de los costos.

El municipio, por medio de la administración municipal debe obtener una clara ventaja comparativa para con los demás municipios del Área y del Departamento, en la actitud profesional de sus funcionarios, los modales y la cortesía.

Se debe lograr una actitud colectiva. Las encuestas realizadas indican que los funcionarios diferencian a las personas entre "importantes" y comunes asumiendo con los primeros actitudes que catalogaron de serviles.

Es aquí donde se percibe la necesidad de plantear esta estrategia y estructurar un sistema de quejas y reclamos que apoye una veeduría de calidad en los servicios de los funcionarios municipales. Como primera medida se puede plantear un buzón o un libro de quejas que debe estar disponible en la Secretaría General.

El despacho del Alcalde debe asumir una aptitud positiva de aceptar y pedir sugerencias a las comunidades, mentalizar a todos los funcionarios para responder como una sola persona: a la calidad en los servicios de la administración.

La administración municipal debe fijarse como objetivo una normalización y certificación de calidad de la serie ISO 9000. La aplicabilidad de dicha certificación a una administración municipal es muy compleja y el municipio debe contribuir con aportes técnicos y conceptuales. Las normas ISO se fundamentan en la mensurabilidad y calibración con estándares universalmente admitidos y somos conscientes del grado de dificultad en la implementación a nivel de administración municipal.

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

A pesar de la dificultad, la administración municipal si quiere sacar adelante el municipio necesita desarrollar unas normas de calidad, respecto a los servicios que presta, y estas pueden ser ISO o cualquier otras, pero se hace necesario adoptar, adaptar o crear un modelo, buscar su implementación y homologación.

Una vez que la administración municipal esté comprometida con la calidad de servicios, se daría un salto que comprometa a otras actividades del municipio sector comercial, sector transportador, servicios de restaurante etc.

Esta estrategia compromete todos los niveles de la administración municipal y el Alcalde asume su papel de promotor, se debe buscar un ámbito de trabajo propio del sector privado. La productividad, la eficiencia y la eficacia son mandatos de Ley .

La Secretaría General del municipio en un plazo no mayor de 3 meses a partir de la promulgación de este acuerdo revisará los requisitos y funciones para el desempeño de los cargos de la Dirección de Hacienda y la de Planeación y creará la nueva estructura administrativa que garantice alcanzar objetivos propuestos en el Plan de ordenamiento mediante condiciones técnicas administrativas y financieras.

### 3 Estrategia de Productividad

El aumento de la capacidad de gestión debe ir acompañado del uso adecuado de los recursos humanos, la estructura de costos de planta de personal de la administración municipal.

Como estrategia vertical, la administración municipal adoptará la eficiencia y las metas de productividad en sus funcionarios para tal efecto dentro del estudio de la Secretaría General se plantearán los indicadores para medir el desempeño de los funcionarios municipales.

La contabilidad municipal se adecuará para que pueda realizar los costos por indicadores. Esta adecuación será un compromiso de la Secretaría de Hacienda y la contabilidad municipal debe estar reestructurada a más tardar dentro de un plazo no mayor de 6 meses.

Facúltese al Alcalde Municipal hasta el 15 de febrero de 2002 para adoptar las medidas que se requieran en orden de reestructurar la planta de personal sobre la base de su viabilidad funcional y financiera con arreglo al estudio técnico que deberá realizar la Secretaría de General en los términos de las estrategias mencionadas.

### 4 Estrategia de Imagen

El municipio no tiene una imagen a nivel nacional y a nivel de Area metropolitana es pobre. Se hace necesario que el municipio emprenda un Plan de Tratamiento de Imagen.

Lo cual obliga a colocar en manos de expertos en publicidad y competitividad la imagen de nuestro municipio, aprovechando esta carencia de imagen los expertos que se contraten deben realizar un estudio y proponer un Plan para que el municipio se "haga a una imagen" capaz de atraer inversionistas, comerciantes y turistas.

El municipio necesita que se le cree una imagen de identidad de modo que se pueda valer de ella para impulsar su desarrollo económico y su Ordenamiento Territorial.

Es necesario disociar la imagen del Municipio de Galapa con la imagen de Barranquilla, Se hace indispensable crear del municipio una imagen puntual, e ir poco a poco armando una asociación, con un municipio tranquilo, dinámico no contaminado y desprovisto de los estigmas de las grandes ciudades. Una vez posicionado el municipio mediante asociaciones y construida la infraestructura para el área de servicios se iniciaría su promoción y mercadeo.

La estrategia de imagen debe ser continua y permanente, está a cargo de la Dirección de Planeación, y en

primera instancia dirigida al mercado metropolitano y departamental.

La Estrategia de Imagen debe ser financiada por la administración municipal y los urbanizadores con proyectos de más de 500 soluciones de vivienda.

**PARAGRAFO:** Facúltese al Alcalde Municipal para que contrate la elaboración de un Plan de tratamiento de imagen, el cual deberá contratarse con una firma experta en publicidad y competitividad. El Plan debe diseñar las estrategias para el manejo de la imagen a corto, mediano y largo plazo y explorar la creación y utilización de espacios físicos que le permitan obtener ventajas competitivas con los demás municipios del área metropolitana .

## 5 Estrategia de Seguridad

Aun cuando actualmente no existe un gran problema de seguridad en nuestro municipio, la conservación de estos niveles de seguridad se hace necesario que se plantee la preservación de esta.

La administración municipal en conjunto con la policía nacional debe crear una verdadera política de seguridad para los habitantes; uno de los impactos negativos de la conurbación con el Area Metropolitana será la presencia de raponeros, atracadores, vendedores de droga y mendigos en nuestro municipio. Los costos de la seguridad deben ser sufragados por la administración municipal, el comercio, la industria liviana y las residencias localizadas en la zona de expansión urbana.

Los niveles de seguridad no pueden ser mejorados con estrategias del Plan de Ordenamiento, pero la viabilidad del Plan de Ordenamiento depende de los estándares de seguridad que el municipio pueda ofrecer a los asentamientos humanos que se localicen en el.

El punto de seguridad se ha convertido en nuestro país el más delicado a nivel de competitividad. La creación de un Programa que configure una cultura de seguridad debe ser un compromiso de la misma comunidad, manejado a través de mensajes educativos por los medios masivos de información del municipio.

**PARAGRAFO:** La Secretaría General en colaboración con la Policía Nacional en término no mayor de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, presentará un Programa de seguridad municipal. El programa seguridad debe generar los apoyos de la sociedad civil, institucional y privados necesarios.

La Alcaldía, dentro del mismo término señalado en el Artículo anterior, dictará la reglamentación que garantice la implementación del Programa de Seguridad Municipal, teniendo en cuenta, además las normas legales vigentes, implementar un sistema de veeduría y una central de quejas por las fallas que se presenten en la prestación del servicio.

El cubrimiento de esta estrategia debe ser municipal, la policía debe hacer presencia directa en los parques y en otros sitios que determine el Programa. La operación de este sistema deberá depender de la Policía Nacional y la acción se puede complementar con cuerpos voluntarios, apoyo de las asociaciones civiles y participar prioritariamente los establecimientos comerciales, etc que se beneficien y/o demanden de una manera directa acciones de control y vigilancia.

## 6 Estrategia de Conectividad

El objetivo de esta estrategia es crear una política municipal favorable a la creación de una infraestructura vial adecuada a la movilización desde y hacia cualquier punto del Area metropolitana lo cual implica en primer lugar suprimir la dependencia vial que se tiene de la Carretera la Cordialidad y ello conlleva a una presión sobre los urbanizadores para que diversifiquen y creen accesos alternativos de sus urbanizaciones al de la Cordialidad.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

El futuro del municipio depende en un alto grado de su circulación terrestre y la capacidad del transporte masivo, la infraestructura vial urbana y rural está muy atrasada. Debe emplearse la siguiente combinación de operaciones.

- Adecuación física de la malla vial, que implica soluciones de ingeniería en cuanto a dimensiones de las calzadas, seguridad de rodamiento, calidad de obras de arte, manejo de aguas lluvias y puentes etc.
- Mejora en la capacidad de movilización en transporte masivo.
- El corredor urbano de la Cordialidad situado en la zona de expansión Urbana se debería dotar con un equipamiento que se ajuste a la normalización internacional en materia de paradores, baños públicos, estaciones de servicio.
- La administración municipal debe iniciar un proceso que obligue a la entidad nacional que realice la licitación de la Vía la Cordialidad para su concesión, que dentro de los pliegos de la licitación de los concesionarios quede estipulado el compromiso en materia de construcción y maniobrabilidad de acceso a las urbanizaciones que se desarrollen en el área de expansión urbana del municipio.
- En el diseño geométrico de la vía de la cordialidad se debe dejar un corredor vial de no menos de 15 metros, el cual tendrá como destinación exclusiva el transporte masivo, un futuro tren metropolitano. Las tres primeras ciudades metropolitanas tienen viabilizado el metro, el próximo turno le debe corresponder a la cuarta área metropolitana del país. Sería una falta de visión en la planificación de los ordenamientos municipales y metropolitano no ir creando los corredores que se podrán utilizar

La anterior parte estructural se debe complementar con una acción estratégica para el diseño de líneas de transporte entre el área de expansión y el área urbana del municipio, al igual que con los municipios de Malambo, Soledad, Puerto Colombia y como estímulo para la creación de estas rutas se le entregaría a dichas empresas transportadoras rutas a la ciudad de Barranquilla. Sabemos que lo anterior supone una presión deliberada sobre los transportadores para diversificar sus puntos de entrada y salida del municipio pero se trata de lograr la conurbación del Área de expansión Urbana cuyo potencial es enorme para el municipio y para la misma Área metropolitana

La anterior estrategia debe ser manejada y negociada como hecho metropolitano

## 7 Estrategia de Comunicación

El municipio debe reestructurar su sistema de comunicaciones telefónica, servicio de larga distancia y lo relativo al desarrollo de la informática lo cual puede situarlo con una buena ventaja competitiva con otros municipios o definitivamente sacarlo del mercado de tierras con fines comerciales, de servicio o industriales.

Sin importar la solución que se adopte en cuanto a operador, al municipio se le debe ampliar las redes actuales de servicio en especial las del Área de expansión urbana-

## 8 Estrategia de Construcción de Infraestructura Social.

La construcción de la infraestructura municipal debe comenzar por la reivindicación del municipio; la identidad municipal se encuentra en peligro, la conurbación extenderá la cultura y valores propios de Barranquilla y el municipio de Galapa, por acumulación irá asimilándolos para terminar por adhesión creyendo que los objetivos de desarrollo, los dirigentes políticos, los símbolos son los del municipio núcleo y sin ir más lejos se iniciará una pérdida de la confianza en el potencial municipal de salir adelante, se alimentará el consenso de su incapacidad social y política, en consecuencia se irá condicionando su crecimiento económico para terminar con la denominación cualitativa de municipio dormitorio.

Al Area Metropolitana no le interesa desarrollar el municipio, en primer lugar no existe la voluntad política, en segundo lugar para sus propios intereses es mejor no hacer nada, de tal forma que predominen la fuerzas

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

del mercado, y Galapa sea la prolongación del sur de Barranquilla asiento de la vivienda de interés social. Y el municipio deberá asumir el costo social que esto implica.

Los posibles agentes del desarrollo municipal sostienen principalmente conflictos entre ellos mismos. La estrategia debe partir de la concertación y esta a su vez debe delinear el proyecto político del municipio. La concertación debe en primera instancia identificar el común denominador de los problemas externos para después plantear la concertación hacia los problemas dentro del municipio. La identificación de los problemas externos permitirá dibujar un frente común hacia los agentes externos, propiciando el crecimiento del sentido de pertenencia municipal.

El municipio cuenta con una identidad histórica y a partir de ella se debe construir un proyecto social y cultural. Esta construcción implica el conocimiento de los agentes del desarrollo municipal y la articulación entre ellos, esto enlaza con la estrategia de información a la cual se le adiciona el objetivo de la identificación de los agentes de desarrollo municipal.

El principio de identidad, es la base del movimiento social municipal, y debe ser apoyado desde el Proyecto Educativo Municipal -PEM - los símbolos y valores municipales deben modelar la cotidianidad y formar parte de su paisaje. El proceso cultural se debe plantear como una estrategia para la reivindicación municipal asignándole el objetivo de configurante de su identidad.

El proyecto político debe ser complementario al proceso cultural. El proyecto político se debe basar en un conjunto de valores y creencias con respecto a la estructura y funcionamiento de la sociedad- imagen objetivo- y en el están contenidos los objetivos del cambio social municipal.

El proyecto político debe identificar los fines sociales y los medios que han de utilizarse para alcanzarlos. Queda claro que el proyecto político presupone la consolidación de la sociedad embrionaria en una sociedad municipal madura. El proyecto político y el proyecto social son dos acciones simultáneas e inter actuanes.

La construcción de la infraestructura social implica: una identidad-ideológica municipal, una sociedad municipal, y un movimiento social, la sociedad municipal implica la construcción del espacio social propio; el espacio social y el espacio geográfico plantea la relación bidireccional auto-modulantes.

El movimiento social, debe ser la acción de la planificación municipal, la reivindicación materializada en un proceso, la identidad municipal en la búsqueda de consolidar el proyecto político de construir su autonomía cultural y económica municipal, con la capacidad de defender su base territorial de cualquier agente perturbador externo.

El municipio de Galapa precede históricamente al de Barranquilla, la dinámica del desarrollo favoreció el progreso de la segunda por su posición geográfica y por el impulso en el desarrollo que los asentamientos lograron imprimirle, con el paso del tiempo la diferencia se hizo abismal. Galapa debe despertar, buscar un entorno geográfico más amplio en el cual se enmarque y se organice, el emplazamiento primitivo es incapaz de albergar los habitantes provenientes de la conurbación y desempeñar las nuevas funciones que le permitan el aumento de la calidad de vida de sus habitantes. Es el cambio del escenario tendencial de la megaexplosión demográfica a un desarrollo económico y social de la población

La apuesta para el desarrollo económico municipal deberá estar basado en la creación de un amplio conjunto de actividades productivas y de servicios de mediana y pequeña escala, con un grado de interacción capaz de provocar verdadero fenómeno de sinergia municipal. Esta interacción debe ser capaz de dar origen a una capacidad endógena de investigación científica y tecnológica y también debe ser capaz de originar una capacidad financiera endógena. El municipio debe promover las cooperativas y empresas mediana y pequeñas. Esta línea de acción posibilita iniciativas locales permitiendo a la administración dedicarse a los problemas estratégicos.

En la búsqueda desarrollo municipal estructurado se pone de relieve el éxito que han tenido los Centros de investigación, La investigación científica y tecnológica origina una densidad de las interrelaciones y un basto

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

conjunto de organizaciones de servicios, productivas, sociales y culturales que establecidas en un municipio parece constituir una condición necesaria para generar endogeneidad e Infraestructura Urbana.

Es necesario precisar que las circunstancias fiscales del municipio indican una dependencia muy alta de las transferencias de la nación. A lo anterior se deben sumar los factores del deterioro de las finanzas nacionales que continuamente están registrados en informes por lo que se hace necesario contemplar una estrategia que tenga como finalidad la creación de un Plan Financiero que permita la financiación de las obras del Plan de Ordenamiento territorial

La ampliación de las estrategias se encuentra en el Tomoll Plan Estratégico de Desarrollo

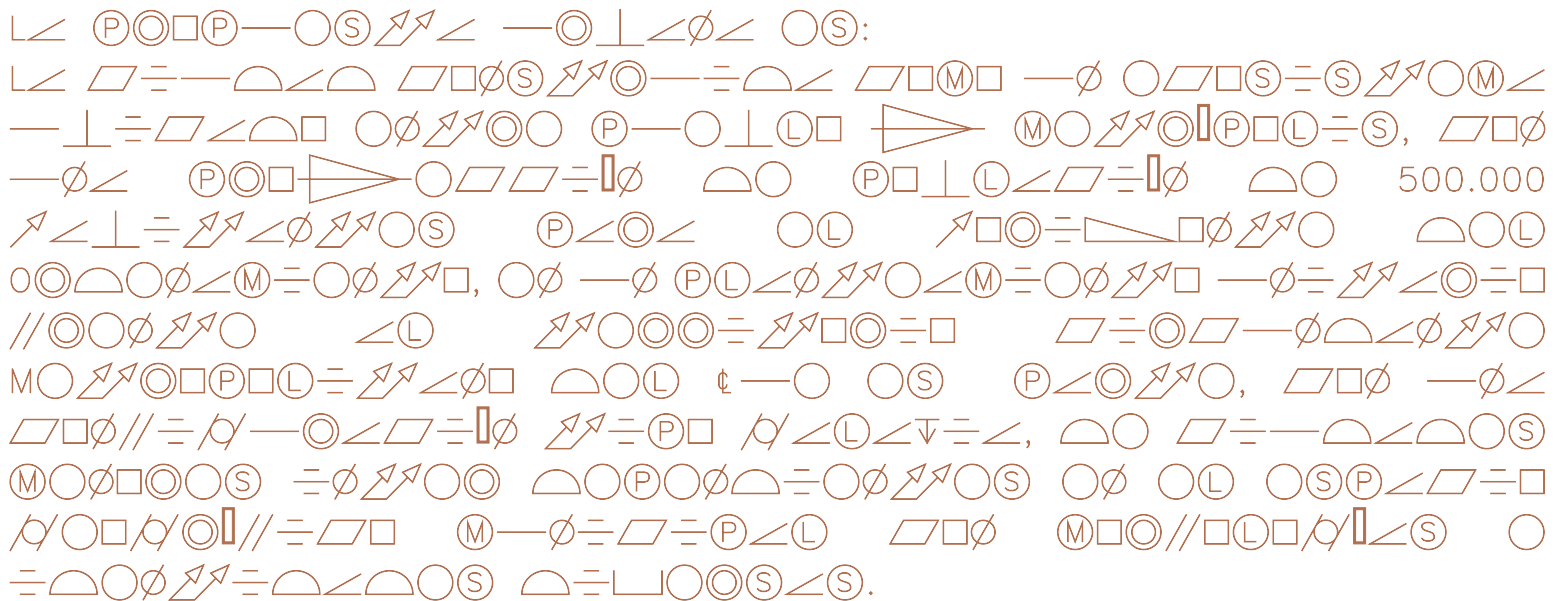
### **Titulo III COMPONENTE ESTRUCTURAL DEL PLAN**

#### **Capítulo 1 Modelo de Ocupación del Territorio**

##### **Artículo 6 Propuesta Urbana**

La propuesta de Intervención Urbana es parte del Programa de Gobierno y en el Plan Estratégico de Desarrollo se resumen objetivos y modos de jugar en función de las potencialidades y restricciones municipales enumeradas en el análisis interno, se plantea como una secuencia global de apuestas parciales en procura de cumplir los objetivos del Plan de Desarrollo. Esta propuesta será concretizada en módulos de programas y proyectos. De acuerdo con la estrategia y las condiciones del momento estos módulos se reordenarán o se implementarán; las estrategias, tendrán como objetivo la configuración del municipio metropolitano, los programas y proyectos serán consecuentes con este objetivo.

La hipótesis básica, punto de partida de la propuesta, radica en las nuevas posibilidades de emplazamiento, densidad y movimiento permitidas por la actual tecnología. Dentro de nuestro marco metodológico, la propuesta urbana se constituye en un proceso de jugadas-operaciones-



La configuración del espacio geográfico del municipio se realizará con base a dos conectores lineales que relacionarán en sus extremos nodos.

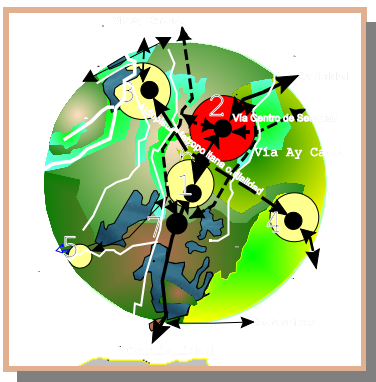
El primer conector es la Cordialidad, y en sus extremos tendrá los nodos del Centro de Servicio y Comercio y la Cabecea Municipal.

El segundo conector es la Autopista Metropolitana, es sus extremos tendrá los nodos del proyecto de Vivienda Metropolitana en inmediaciones de Juan Mina y en el extremo oriental el proyecto de vivienda de Malambo.

La construcción de los nodos es posterior al conector. Las licencias de urbanismo para los proyectos en las inmediaciones de Juan Mina y Malambo tienen como condicionante la construcción de cada tramo del conector entre el nodo y la cabecera municipal.

Por ningún motivo el municipio aceptará que se inicien los trabajos de urbanización de estos sectores sin la construcción de la Autopista Metropolitana. Estas Zonas de expansión urbana están condicionadas si y solo si, se construye la Autopista Metropolitana. En caso contrario el municipio trabajará con el Conector de la Cordialidad

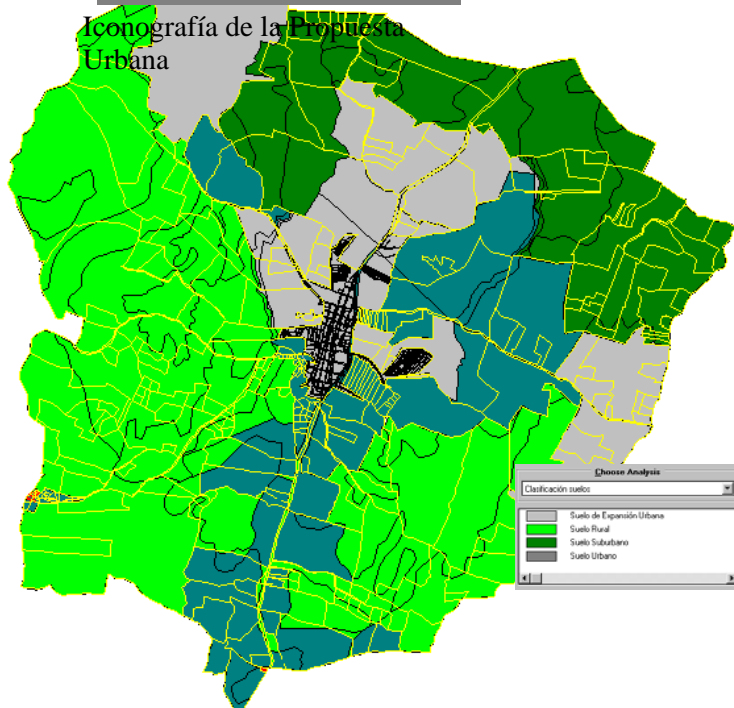
## Artículo 7 Tipología morfológica .



La tipología de la configuración morfológica propuesta por el Plan Estratégico de Desarrollo es el denominado CONSTELACIÓN -GALAXIA.

Su organización es polinuclear de sistemas relativamente autónomos pero interconectados por una retícula de vialidad o transporte.

Los núcleos son de diferente jerarquía y presentan configuraciones focales y radiales de mayor densidad que pueden ser superpuestos en su crecimiento más complejo.



Nota: En el documento técnico Plan Estratégico Camino del Desarrollo se detallan las características físicas y funcionales de los distintos elementos que conforman la Propuesta Urbana,

## Capítulo 2 Clasificación de los suelos Municipales

Para efectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su vinculación a los programas de desarrollo, el Municipio de Galapa se Clasifica en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural, Suelo Suburbano y Suelo de Protección:

1 Concepto de Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural, Suelo Suburbano y Suelo de Protección -de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997-.

1.01 Suelo Urbano:

El suelo urbano lo conforma el área inscrita dentro del perímetro urbano y está integrada por áreas destinadas primordialmente al uso residencial y comercial y de manera complementaria a los usos social y de servicios.

1.02 Suelo de Expansión Urbana:

El suelo de expansión urbana está integrado principalmente por áreas destinadas a áreas de usos de servicios, comercial, usos social y residencial.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



### 1.03 Suelo Rural:

El suelo rural está constituido por los terrenos no aptos para el desarrollo urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales.

### 1.04 Suelo Suburbano:

El suelo suburbano está constituido por los terrenos ubicados dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida de campo y urbano. Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad.

### 1.05 Suelo de Protección:

El suelo de protección está conformado por los terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas y/o ambientales, tienen restringida posibilidad de urbanización. División de la clasificación con base a Unidades Escalares del Ecosistema Municipal

Con base en lo determinado en Escalas de clasificación del ecosistema Municipal planteadas en el Plan Estratégico Camino del Desarrollo (parte Integral de este acuerdo), la Clasificación de los Suelos municipales se divide en:

Suelo urbano determinado como se indicó, el Suelo urbano se divide en: Sector y Barrios.

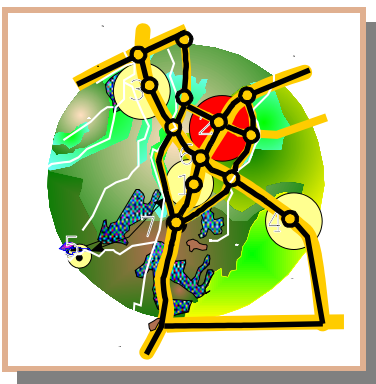
## Artículo 8 Definición de Sectores Funcionales

Es la mayor división del área urbana o de expansión urbana conformada por comunidades con relativa independencia entre sí y que se constituye por una población de diversa categoría socio-económica. Los límites de las Zona se establecerán con base en accidentes geográficos o por vías principales.

## Artículo 9 Definición de Barrio

Es la división territorial de la zona urbana integrada por una población de similar categoría socioeconómica, dependiente en sus servicios y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros usos complementarios.

## Capítulo 3 Sectores Funcionales



MAPA 2 SECTORES  
FUNCIONALES

El Plan de Ordenamiento territorial como estrategia de Organización territorial plantea para el municipio los siguientes sectores:

- 1- Sector Centro de Servicios y Comercio(2)
- 2- Tres Centros de Frontera (3,4,5) de jerarquía inferior al Centro de Servicios y Comercio con la función y finalidad de la distribución de bienes y servicios a un conjunto de barrios y áreas rurales en las inmediaciones de los límites municipales.
- 3- Sector Cabecera municipal.(1)

## Artículo 10 Sector Centro de Servicios y Comercio

Su construcción es el objetivo de la apuesta principal. Se busca la creación de una centralidad de

actividades a nivel regional, con una gran amplitud de funciones básicas y de servicios, su radio de acción debe trascender los límites municipales. Su ubicación espacial es producto de un análisis espacial del municipio y las tendencias del desarrollo urbano del Área Metropolitana.

#### **Artículo 11 Sector Frontera Juan Mina**

El Proyecto residencial metropolitano en inmediaciones del corregimiento de Juan Mina con más de 30.000 viviendas sustentará el primer Centro de Frontera Municipal. Por su tamaño se constituye en la segunda estructura pericéntrica al municipio núcleo. El núcleo jerárquico superior es el Centro de Servicios y Comercio.

#### **Artículo 12 Sector Frontera Malambo**

Al igual que el numeral anterior el Centro de Frontera con Malambo aprovecha el proyecto residencial de más de 20.000 viviendas de interés social metropolitana en vecindad con el municipio de Malambo y conforma la segunda estructura pericéntrica al municipio núcleo. El núcleo jerárquico superior es el Centro de Servicios y Comercio.

#### **Artículo 13 Sector Paluato**

La conformación del tercer Centro de Frontera se pretende lograr mediante estrategias de construcción de funciones urbanas a partir del núcleo del Corregimiento de Paluato. Su función principal es la de Centro Agrícola. El punto de partida es la capacitación para el incremento de las capacidades del asentamiento para soportar nuevas actividades económicas y sociales. El núcleo jerárquico superior es el Centro de Servicios y Comercio.

#### **Artículo 14 Sector Cabecera Municipal**

El sector de la cabecera municipal comprende el actual perímetro urbano.

### **Capítulo 4 Delimitación Suelos Urbanos**

Para efectos de delimitación, en el - SIG- en el Project Galapa, Theme Clasificación de los Suelos -, se encuentra la localización del Suelo Urbano, en donde también se encuentran incluidos los predios que pertenecen a esta clasificación.

Los suelos urbanos son todos los predios contenidos dentro del perímetro urbano declarado a continuación. Durante la vigencia del Plan, el Suelo de Expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a la categoría de suelo urbano, siempre y cuando cuenten con la totalidad de estas dotaciones.

#### **Artículo 15 Perímetro urbano**

El **Perímetro Urbano** del Municipio de Galapa, es el que se delimita en el plano SIG- en el Project casco urbano y - SIG- en el Project Galapa, Theme Clasificación de los Suelos -, según se describe a continuación:

Partiendo del punto 1 (X=1.698.260, Y=912.053), fijado al Nororiente de la población, en el costado occidental de la carretera de la cordialidad y de este punto en sentido Noreste recorriendo una distancia de 620 metros y bordeando el predio rural 00-02-0000-0154 propiedad de ganadería Convento LTDA., se llega al punto 2 (X= 1.698.710, Y=912.462). De este punto y en sentido Este, recorriendo una distancia de 395 metros, bordeando el predio 00-01-0000-039, propiedad de Beatriz Helena Díaz Herrera, se localiza el punto 3 (X=1.698.680, Y=912.857); a partir de este punto y en sentido Suroeste, se recorre una distancia de 1.335 metros atravesando el predio de las Petronitas y bordeando el predio 00-01-000-036 propiedad de Fernando Salazar ubicamos el punto 4 (X=1.697.480, Y=912.342). Siguiendo de este punto en sentido Suroeste se recorre una distancia de 490 metros en línea quebrada, bordeando los predios 00-01-000-0166/0165/0164/0163/0162/0161/0160, propiedades de Dagoberto Cera, José García, María De la Cruz, Lessy

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Echeverría y Leovigildo Puello, se localiza el punto 5 ( $X=1.697.315, Y=911.040$ ). Siguiendo de este punto, se recorren 3.000 metros en línea quebrada en sentido Suroeste, bordeando el predio 00-01-000-0105, propiedad de Rubén Escobar Suárez, hasta llegar al punto 6 ( $X=1.697.105, Y=911.920$ ). De este punto y en sentido Sureste recorriendo una distancia en línea quebrada de 2.130 metros bordeando los predios 00-01-000-105 y 00-01-0000-031, propiedad de Rubén Escobar y de Compañía Colombiana de Apuestas, se localiza el punto 7 ( $X=1.696.590, Y=913.235$ ). A partir de este punto y en sentido Suroeste se recorre una distancia de 1055 metros en línea quebrada bordeando el predio 00-01-0000-0002 de Gabriel Acosta y Sofía Acero se encuentra el punto 8 ( $X=1.696.385, Y=912.425$ ). Partiendo de este punto en sentido suroeste, se recorre una distancia en línea quebrada de 750 metros bordeando los predios 00-01-0000-0112/0111/0110/0109/0108/0107/0106/0024/0097, propiedades de Sixta Torres, Arturo Vieira, Inversiones Construcciones, Roberto Cervantes, Enith Andueza y Jorge Martínez, hasta llegar al punto 9 ( $X=1.696.825, Y=911.922$ ). A partir de este punto se recorre una distancia de 505 metros en sentido Suroeste, bordeando el predio 00-01-0000-0097 de propiedad de Jorge Eliécer Martínez se localiza el punto 10 ( $X=1.696.380, Y=911.712$ ). Desde este punto en sentido Sureste se recorre una distancia de 600 metros, bordeando por el otro costado, excepción del predio 00-01-0000-0112, todos los demás predios descritos en el punto 8, se encuentra el punto 11 ( $X=1.696.115, Y=912.216$ ). Partiendo de este punto en dirección Suroeste se recorre una distancia de 210 metros, bordeando al predio 00-01-0000-0019 propiedad de Agropecuaria Cabildo, hasta llegar al punto 12 ( $X=1.695.923, Y=912.130$ ); desde este punto en sentido Noroeste, se recorren 750 metros en línea quebrada, atravesando el predio 00-01-0000-0154 de propiedad de Alfonso Villa, se encuentra el punto 13 ( $X=1.696.240, Y=911.535$ ). Partiendo de este punto en dirección Suroeste se recorre una distancia de 290 metros, bordeando los predios 00-01-0000-0154 y 00-01-0000-0018 propiedades de Alfonso Villa y Juan Serna, respectivamente hasta encontrar el punto 14 ( $X=1.695.957, Y=911.385$ ). Desde este punto se recorre una distancia de 85 metros en sentido Noroeste bordeando el predio 00-01-0000-0063 de Manuel Otero hasta llegar al punto 15 ( $X=1.696.025, Y=911.305$ ). Partiendo de este punto en sentido Noreste, recorriendo una distancia de 185 metros, bordeando los predios 00-02-0000-0064 de propiedad de Manuel Otero y Julia Barraza, respectivamente, se encuentra el punto 16 ( $X=1.696.175, Y=911.395$ ). Siguiendo de este punto en sentido Noroeste, se recorre una distancia de 215 metros, bordeando el predio 00-02-0000-0064 propiedad de Julia Barraza, se localiza el punto 17 ( $X=1.696.220, Y=911.190$ ). A partir de este punto en dirección Noroeste se recorre una distancia en línea quebrada de 275 metros, bordeando el predio 00-02-0000-0067 de propiedad de Juan Sanabria y María Bustillo, hasta encontrar el punto 18 ( $X=1.696.365, Y=911.112$ ). Desde este punto en sentido Noreste se recorre una distancia de 634 metros en línea quebrada, bordeando los predios 00-02-0000-0068/0241/0071/0070 de propiedad de Ramiro Badillo, José Escobar, Luís Meneses y Alicia Carreazu, respectivamente, se encuentra el punto 19 ( $X=106.960.795, Y=911.300$ ). Partiendo de este punto se recorre una distancia de 165 metros en dirección Noroeste, bordeando el predio 00-02-0000-0070 de propiedad de Alicia Carreazu, hasta encontrar el punto 20 ( $X=1.696.830, Y=911.140$ ). A partir de este punto y en sentido Noreste se recorre una distancia de 260 metros, bordeando al predio 00-02-0000-0123, de propiedad de Ana Marengo, encontramos el punto 21 ( $X=1.697.057, Y=911.163$ ); siguiendo de este punto en sentido Oeste, se recorre una distancia de 375 metros, bordeando el mismo predio 00-02-0000-0123 de propiedad de Ana Marengo, se llega al punto 22 ( $X=1.697.057, Y=910.786$ ). A partir de este punto, se recorre una distancia en dirección Noreste de 210 metros, bordeando el predio 00-02-0000-0127, propiedad de Agropecuaria Camagüey, se encuentra el punto 23 ( $X=1.697.250, Y=910.835$ ). Desde este punto y en dirección Noreste se recorre una distancia de 610 metros, bordeando el lindero Sur del predio 00-02-0000-0127 de propiedad de Agropecuaria Camagüey, se llega al punto 24 ( $X=1.697.300, Y=911.440$ ). Desde este punto se recorre en dirección Norte una distancia de 120 metros bordeando el lindero Este del predio 00-02-0000-0127, de propiedad de Agropecuaria Camagüey, hasta llegar al punto 25 ( $X=1.697.420, Y=911.445$ ). Partiendo de este punto se recorre una distancia en línea quebrada de 499 metros, bordeando el área de edificaciones urbanas de la Agropecuaria Camagüey, se llega al punto 26 ( $X=1.697.410, Y=911.035$ ). Desde este punto se recorre en sentido Noreste una distancia de 576 metros en línea quebrada, bordeando y cerrando el área de edificaciones de la Agropecuaria Camagüey, hasta encontrar el punto 27 ( $X=1.697.445, Y=911.450$ ). A partir de este punto se recorre en sentido Noroeste una distancia en línea quebrada de 1.330 metros, bordeando el lindero Norte de Agropecuaria Camagüey y los predios 00-02-0000-0271/0137/0139/0138, propiedades del Comité Barrio Pueblo Viejo, Gumercindo Peñaranda y Jesús Puello, hasta encontrar el punto 28 ( $X=1.698.520, Y=910.890$ ); siguiendo de este punto en dirección Sureste se recorre una distancia en línea quebrada de 1.085 metros, bordeando los predios 00-02-0000-0143 y 0267 de propiedad de Abelardo Cardona y del Municipio de Galapa respectivamente, se llega al punto 29 ( $X=1.697.830, Y=911.605$ ). Desde este punto y en sentido

#### **Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Noroeste, se recorre una distancia de 600 metros, bordeando los predios 00-02-0000-0268/0269/0270, propiedades de Meticosol Ltda y Municipio de Galapa, hasta llegar al punto 30 (X=1.698.423, Y=911.580). Siguiendo en dirección Noreste se recorre una distancia de 445 metros, bordeando los linderos del predio 00-02-0000-0154 de Ganadería El Convento, se llega al punto 31 (X=1.698.675, Y=911.945). Desde este punto se recorre una distancia de 445 metros en sentido Suroeste, bordeando el predio de la Ganadería El Convento, hasta encontrar el punto 32 (X=1.698.275, Y=911.692). Continuando a partir de este punto en sentido Este, se recorre una distancia en línea quebrada 410 metros, bordeando linderos del predio de la Ganadería El Convento, se llega al punto de partida, quedando cerrado este polígono perimetral ubicado dentro de la zona rural con un núcleo central en que se desarrolla un proceso de urbanización.

## **Artículo 16 Delimitación Suelos de Expansión Urbana**

Para efectos de la delimitación de los suelos de Expansión, en el - SIG- en el Project Galapa, Theme Clasificación de los suelos -, se encuentra la localización del Suelo de Expansión, en donde también se encuentran incluidos los predios que pertenecen a esta clasificación.

En los suelos de expansión Urbana, la dotación de los servicios domiciliarios es por cuenta y responsabilidad de la persona natural o jurídica que se le otorgue la licencia de urbanización.

Para los Suelos de Expansión Urbana de los Centros de Frontera de Juan Mina y Malambo para que pueda ser otorgada la licencia de urbanización debe estar construido el tramo correspondiente de la Autopista Metropolitana.

**PARAGRAFO 1** Adicionalmente para el otorgamiento de la licencia de urbanización de los Suelos de Expansión del Centro de Frontera de Juan Mina deben estar realizadas en su totalidad las obras sobre regulación de caudales y demás contenidas en el Proyecto de la C.R.A "Ordenamiento de las Micro cuencas de Arroyo Grande y León"

**PARAGRAFO 2** En las respectivas licencias de construcción el Director de Planeación o quien haga sus veces para expedir la licencia, debe dejar expresa constancia de que personalmente constató que el tramo respectivo de la Autopista Metropolitana estaba construido y para el Sector de Juan Mina que verificó que las obras de regulación e los embalses estaban terminadas.

## **Artículo 17 Delimitación del Suelo Suburbano**

Para efectos de delimitación, en el - SIG- en el Project Galapa, Theme Clasificación de los suelos -, se encuentra la localización del suelo Sub urbano en donde están incluidos los predios que pertenecen a esta clasificación.

En los suelos de expansión Urbana, la dotación de los servicios domiciliarios es por cuenta y responsabilidad de la persona natural o jurídica que se le otorgue la licencia de urbanización.

**PARAGRAFO 1** Para los Suelos de Expansión Urbana de los Centros de Frontera de Juan Mina y Malambo se pueda otorgar la licencia de urbanización debe estar construido el tramo correspondiente de la Autopista Metropolitana.

**PARAGRAFO 2** Adicionalmente para el otorgamiento de la licencia de construcción en el área geográfica intersticial de los Suelos de Expansión del Centro de Frontera de Juan Mina y del Centro de servicios deben estar realizadas en su totalidad las obras sobre regulación de caudales de Arroyo Grande y demás contenidas en el Proyecto de la C.R.A "Ordenamiento de las Micro cuencas de Arroyo Grande y León"

## **Artículo 18 Delimitación del Suelo Rural**

Para efectos de delimitación, en el - SIG- en el Project Galapa, Theme Clasificación de los suelos -, se encuentra la localización del suelo Rural en donde están incluidos los predios e inmuebles que pertenecen a esta clasificación.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## Artículo 19 Delimitación del Suelo de protección

La delimitación del suelo de protección se encuentra en el - SIG- en el Project Galapa, Theme Clasificación del Suelo la en donde están incluidos los predios e inmuebles que pertenecen a esta clasificación.

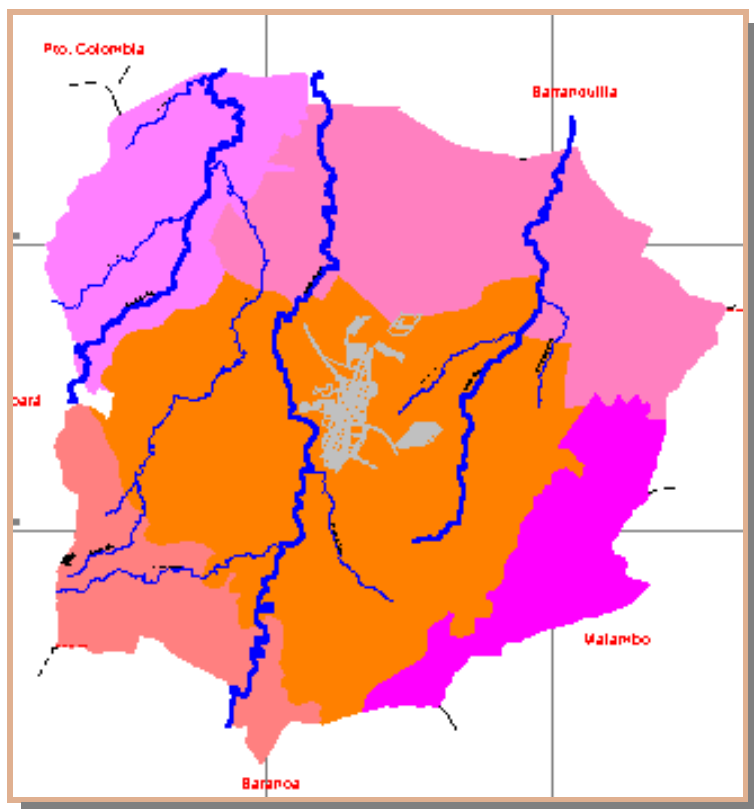
## Artículo 20 Delimitación de las Unidades de Planificación

La delimitación de la unidades de Planificación es la siguiente :

- I. Sector Centro de Servicios y Comercio. A partir de la vigencia del Plan Ordenamiento Territorial, la unidad de planificación Centro de Servicios y Comercio del Municipio de Galapa, para todos los efectos de aplicación del Plan Usos del Suelo, su área geográfica se constituye en un sector y es la que se delimita en el plano Unidades de Planificación, y se encuentra en Theme Zonificación-.el área geográfica se encuentra georreferenciada. La función principal de este Sector municipal es la de localizar actividades relacionadas a los servicios y al comercio y la protección de la conurbación con Barranquilla.
- II. Sector Frontera Juan Mina. A partir de la vigencia del presente Plan Ordenamiento Territorial, la Unidad de Planificación Centro de Frontera Juan Mina, para los efectos de aplicación del Plan de Usos del suelo se constituye en un Sector y su área geográfica es la que se delimita en el plano SIG- Project Galapa, Theme Unidades de Planificación. El área geográfica se encuentra georreferenciada. La función principal de esta área municipal es la de localizar actividades relacionadas a la Vivienda de Interés Social Metropolitana. En caso de que el Área Metropolitana desista de los proyectos de VIS el Área asumirá la función Industrial
- III. Sector Frontera Malambo. A partir de la vigencia del presente Plan de Desarrollo, la Unidad de Planificación Centro de Frontera Malambo, para los efectos de aplicación del Plan de Usos del suelo se constituye en un Sector Funcional, su área geográfica es la que se delimita en el plano SIG- Project Galapa, Theme Unidades de Planificación -.el área geográfica se encuentra georreferenciada..La función principal de esta área municipal es la de localizar actividades relacionadas a la Vivienda de Interés Social Metropolitana.
- IV. Sector Paluato A partir de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, La unidad de Planificación

de Frontera Paluato, para los efectos de aplicación del Plan de Usos del Suelo se declara sector y su área geográfica es la que se delimita en el plano SIG- Project Galapa, Theme Unidades de Planificación -.el área geográfica se encuentra georreferenciada. La función principal de esta área municipal es la de localizar actividades relacionadas al desarrollo rural.

- V. Sector Cabecera Municipal. La unidad de Planificación Cabera Municipal denominado en las mesas de concertación del POT, "Galapa Mokaná" para los efectos de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial fue declarado Suelo Urbano, su área geográfica es la que se delimita en el plano SIG- Project Galapa, Theme Zonificación-.el área geográfica se encuentra georreferenciada. La función principal de esta área municipal es la de localizar actividades relacionadas a Vivienda y la promoción de Centro cultural del Área Metropolitana.



Sector Funcional Centro de Servicios

Fuente - SIG- en el Project Galapa Escala 1:10.000

## Artículo 21 Delimitación de los Barrios de la Cabecera Municipal.

La delimitación de los barrios del Suelo Urbano del

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

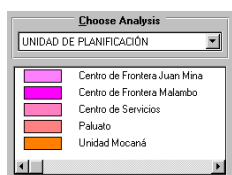
Municipio se encuentran en el SIG- en el Project Suelo Urbano, Theme Barrios-.

1. Barrio Las Petronitas

Partiendo del cruce de la Calle 6, con la carrera 33, extendiéndose en dirección sureste hasta encontrar la Calle 4D, incluyendo todos los predios de la acera oeste, y de allí en dirección sur hacia la Carrera 31, donde se extiende rumbo norte hasta retornar a la Calle 6-La Cordialidad-punto de partida.

2. Barrio La Candelaria II. Partiendo de la intersección entre la Calle 6-La Cordialidad- con la carrera 28, tomando rumbo este incluyendo los predios de al acera sur hasta la Calle 4, donde sigue con rumbo sur hacia la Calle 26 tomando los predios de la acera oeste, de toma rumbo hacia la calle 6-La Cordialidad-punto de partida intersección con la Calle 10.

3. Barrio La Esperanza. Carrera 25 rumbo en dirección noroeste parte rumbo este Calle 12, punto de partida.



4. Barrio 12 de Septiembre. Partiendo de la Manga que forma la Calle 15 en dirección Noreste, hasta encontrar la entrada a predios cerca al Pozo Rubio, por donde parte con rumbo Sureste hacia la Calle 14, por la carrera 31 incluyendo los predios de la acera oeste, hasta La Calle 15, punto de partida.

5. Barrio Manga de Rubio. Partiendo de la prolongación de la Calle 15 en el cruce con la Carrera 22, partiendo en dirección Norte hasta colindar con predios que pertenecen a , incluyendo los predios que están en la acera este.

6. Barrio La Candelaria. Partiendo de la Intersección de la Calle 10 con la Carrera 6-La Cordialidad, se extiende en dirección Sur, hasta el cruce con la Carrera 23, incluyendo los predios que están en la acera oeste, de ahí sigue en dirección este por esta carrera hasta encontrar la Calle 6; por donde sigue hasta llegar al punto de partida.

7. Barrio Gerlein. Partiendo de la intersección de la Calle 6-La Cordialidad- con la Carrera 21A, siguiendo en dirección este hasta llegar a la Calle 4, por donde toma rumbo sur hasta encontrar la Carrera 20, para luego subir por la diagonal hasta encontrar la Calle 6-La Cordialidad- punto de partida.

8. Barrio Los Almendros. Partiendo del Cruce entre la Calle 10 y la Carrera 23, sigue rumbo este por la Carrera 23, tomando los predios de la acera sur; hasta la intersección con la Calle 6, por donde sigue en dirección sureste, hasta encontrar la Carrera 20, por donde sigue en dirección oeste incluyendo los predios de la acera norte; para encontrar la Calle 10, punto de partida

9. Barrio Cruz del Jubileo. Partiendo de la intersección de la Calle 12 con la Carrera 23, siguiendo en dirección este por la Carrera 23, incluyendo predios que están en la acera sur; de ahí sigue por la Calle 10 en dirección sur hasta encontrar la Carrera 21, tomando los predios de la acera oeste; de ahí sigue en dirección noroeste por la Carrera 21, incluyendo los predios que se encuentran en la acera norte, y sigue hasta llegar a la intersección con la Carrera 22, luego sigue por ésta en dirección sureste hasta llegar a la Calle 12, por donde sigue rumbo al norte hasta llegar al punto de partida incluyendo los predios de la acera oeste.

10. Barrio San Francisco. Partiendo del cruce de la Calle 15 con la Carrera 24, siguiendo en dirección sureste por la Carrera 24 hasta encontrar la Calle 12, por donde sigue hacia el norte hasta llegar a la carrera 25, tomando los predios que están ubicados en la acera este. De ahí sigue en dirección suroeste hasta llegar a la Calle 15, punto de partida, tomando los predios que están ubicados en la acera sur.

11. Barrio Pueblito Nuevo. Partiendo de la intersección de la carrera 21 con la Calle 15, siguiendo en dirección Noroeste por la Carrera 21, hasta colindar con predios y retornar por la misma Carrera 21 hasta encontrar la Calle 15, punto de partida.

12. Barrio Camagüey. Partiendo del cruce de la calle 15 con la Carrera 21, siguiendo hacia el este incluyendo los predios de la acera sur, que se encuentran en la Carrera 20A; hasta llegar a la Calle 13, por donde continúa en dirección sur hasta la Carrera 18, tomando los predios que se encuentran en la acera oeste, donde toma la Calle 15, tomando los predios que se encuentran en la acera este. Hasta llegar a la Carrera 21, punto de partida.

13. Barrio Abajo. Partiendo de la intersección de la carrera 21 con calle 14, siguiendo por la acera este de la misma calle hasta la carrera 19, rumbo sureste hasta la Calle 9, y de ahí sigue rumbo sur por la acera este hasta llegar a la Carrera 18, sigue por ésta hacia el sureste hasta llegar a la Cordialidad, por donde sigue hacia el norte hasta llegar a la Carrera 20, por ésta sigue rumbo noroeste hasta la Calle 10, por esta calle sigue hacia el norte hasta la Carrera 21 y de aquí al punto de partida.

### **Camino del Desarrollo**

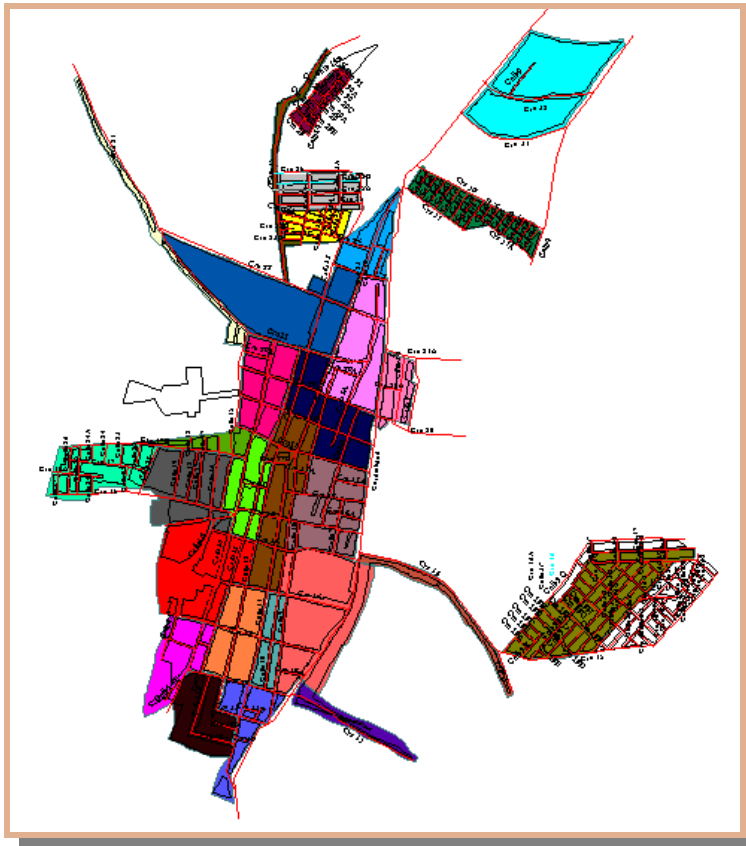
*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

14. Barrio El Carmen. Partiendo de la intersección de la Calle 9 con la carrera 18, sigue por la Calle 9 acera este, continúa por la Carrera 17 rumbo este hasta encontrar la Calle 10, y seguir con rumbo sur por la acera este hasta encontrar la Carrera 15, luego sigue en dirección este por la acera sur hasta encontrar la calle 6-La Cordialidad- y seguir en dirección norte por la acera este hasta la carrera 18, y seguir por la acera sur hasta el punto de partida.
15. Barrio Centro. Partiendo de la intersección de la calle 13 con la carrera 19 tomando la calle 13 acera este hasta llegar a la carrera 17B y tomar rumbo este hasta la Calle 12 y seguir por la acera este hasta la carrera 14 y continúa hacia el este por la acera norte, hasta interceptar la Calle 10 y seguir por la acera oeste hasta la Carrera 17, y luego continuar por esta carrera hasta la Calle 9 y seguir por esta acera en la acera oeste, hasta la Carrera 19 punto de partida, acera sur.
16. Barrio San Antonio. Partiendo de la intersección de la Carrera 18 con la Calle 14, sigue por la acera oeste hasta la carrera 17B, continúa con rumbo oeste hasta la intersección con la Calle 22, tomando la acera norte y colindar con predios del Matadero Camagüey.
17. Barrio Paraíso. Partiendo de la intersección de la carrera 17B con calle 15 sigue por la Calle 15 acera oeste hasta la carrera 16 y seguir con rumbo este por la acera sur hasta la calle 14, de ahí continúa hacia el sur buscando la Carrera 15, por la acera oeste, de ahí sigue hacia el oeste por la acera norte hasta la Calle 16 y continuar por la Carrera 15B acera norte hasta colindar con predios de Ana Marengo. Sigue por la Carrera 16 acera norte hasta la Calle 21, luego sigue por esta calle en la acera este, hasta llegar a la Carrera 17B y tomar rumbo este por la acera sur hasta la Calle 15, punto de partida.
18. Barrio San Roque. Desde la intersección de la Calle 12 con la carrera 18 sigue por esta Calle con rumbo sur por la acera oeste hasta la Carrera 15, de ahí sigue hasta la Calle 14 y toma la acera este hasta llegar a la Carrera 16 e interceptar la Calle 15, continúa por esta misma acera este hasta llegar a la Carrera 18, donde sigue rumbo este hasta encontrar la Calle 12, punto de partida.
19. Barrio Las Mercedes. Desde la intersección de la Calle 21 con la Carrera 17 B sigue por esta Carrera rumbo oeste hasta la Calle 27, acera sur; luego toma la Calle 27 Acera este hasta llegar a la Carrera 16 Vía a Paluato, para tomar rumbo este hasta encontrar la Calle 21 punto de partida.
20. Barrio Manga de Pital. Partiendo de la intersección de la Calle 6 con la Carrera 15, sigue rumbo este, hasta encontrar la Calle 4, en cuya desembocadura se encuentra con el Pozo de Pital, siguiendo por la acera este de la calle 4 sigue hasta salir a la carrera 15 donde se prolonga hacia la calle 2.
21. Barrio Los Carruajes..Parte de la intersección de la Calle 3G con la Carrera 15, donde toma dirección Noreste hasta encontrar la carrera 17 acera Sur, y luego toma dirección Sur-este en transversal hacia la Calle 2B, de ahí parte por la acera Noroeste hasta encontrar la Carrera 15 punto de partida.
22. Barrio El Mohán. Partiendo de la intersección de la Calle 13 con la Carrera 13, sigue por esta Calle acera este hasta encontrar la Carrera 14 sigue por ésta rumbo este hasta la Calle 12, continúa por ésta hasta llegar a la Carrera 15, sigue hasta la intersección con la Calle 15B sigue. Sigue en dirección sur-este por el Arroyo del Mohán encontrándose con la Calle 15 acera oeste siguiendo rumbo sur hasta encontrar la Carrera 13 acera norte en dirección este hasta encontrar la Calle 13.
23. Barrio El Libertador. Partiendo de la Calle 15, intersección con la Carrera 13, continúa por esta Carrera acera sur hasta encontrar la calle 13 acera oeste, de ahí continúa en dirección sur hasta llegar a la carrera 12, donde sigue en dirección oeste para llegar a la Calle 14, continúa por la carrera 11 hasta llegar a la Calle 14B, camino al Arroyo Grande, para luego subir por el perímetro urbano del Municipio hasta llegar a la Calle 15 punto de partida.
24. Barrio San Martín. Partiendo de la intersección de la Calle 14 con la Carrera 12 sigue en dirección este acera sur hasta encontrar la Calle 12 y seguir rumbo sur por la acera oeste hasta encontrar la carrera 11, en donde continúa en dirección este, acera sur para llegar a la Calle 11, en donde sigue rumbo sur acera oeste hasta el límite urbano colindando con los predios 00-02-000-0064 y 02-067 hasta encontrar la calle 14 punto de partida.
25. Barrio Salón Azul. Parte de la intersección de la Carrera 11 con calle 12, sigue en dirección norte acera este hasta llegar a la Carrera 12, de ahí sigue en rumbo este acera sur, hasta encontrar la Calle 6- Carretera La Cordialidad-, luego continúa en dirección Sur-oeste hasta encontrar la calle 11 acera sur, desde ahí sigue por esta misma, por la acera este hasta llegar a la Carrera 11 donde sigue rumbo oeste acera Norte hasta llegar a Calle 12, punto de partida.

***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

26. Barrio San Luis. Partiendo de la Carrera 12, intersección con la Calle 11, sigue rumbo Norte por la acera este hasta llegar a la Carrera 14, donde sigue rumbo este hasta llegar a la calle 9 acera oeste, por donde continúa rumbo sur hasta llegar a la Carrera 12, siguiendo por esta misma hasta llegar a la Calle 11 punto de partida



MAPA 4 DELIMITACIÓN DE LOS BARRIOS MUNICIPALES  
Fuente - SIG- en el Project Suelo Urbano Esc 1:500

27. Barrio Arriba. Partiendo de la intersección de la Carrera 14 con la Calle 13, sigue rumbo sur acera este por la Calle 13, hasta encontrar la Carrera 12, por donde va rumbo este acera Norte, hasta la Calle 11, desde ahí continúa en dirección Norte por la acera oeste hasta la Carrera 14, donde sigue rumbo oeste acera sur, hasta llegar a la Calle 13 punto de partida.
28. Barrio La Florida. Partiendo de la Calle 9 con la Carrera 12, continúa en dirección Norte por la Calle 9 acera este, hasta llegar a la Carrera 14, sigue por ésta hacia el oeste hasta llegar a la Calle 10, continúa por ésta hacia el norte hasta la Carrera 15, esquina del Cementerio Municipal. Sigue en dirección este hasta llegar a la Calle 6- Carretera La Cordialidad-, donde sigue en rumbo sur acera este hasta llegar a la Carrera 12, por donde sigue hasta encontrar la Calle 9, punto de partida.
29. Barrio Manga 3 de Mayo. Partiendo de la intersección de la Calle 6 con la Carrera 12 donde se prolonga hasta la Calle 4B, camino a la Sierra.

## Artículo 22 Delimitación de los Barrios de Centro de Servicios

1. Barrio Mundo Feliz. El Proyecto se encuentra en ejecución. El director de Planeación Municipal mediante la Resolución N 005 de 28 de junio de 1999 concedió una licencia para urbanizar y construir en el "predio rural" denominado el Convento con matrícula inmobiliaria #010-324123 el Proyecto de Urbanización denominado Mundo Feliz que consta de 500 viviendas. El Director de Planeación mediante la Resolución N 005b de 28 de junio de 1999, o sea de la misma fecha de la anterior, modificó la licencia de construcción de las 500 viviendas de la siguiente forma: 50 viviendas de 20.4 metros cuadrados y 450 viviendas de 25.2 metros cuadrados El Director de Planeación mediante la Resolución N 005c del 28 de junio de 1999, declaró que el Proyecto Mundo Feliz "cumple con todos los requisitos de normas de urbanismo contempladas en la Ley 09 de 1989 y que el proyecto cumple con el Plan de Ordenamiento Físico para el adecuado uso del suelo dentro del Municipio de Galapa.
2. Barrio Ciudadela Distrital. El Proyecto se encuentra en ejecución, El director de Planeación Municipal mediante la Resolución N 002 de 28 de 1999 concedió una licencia para el proyecto urbanístico localizado en los "predios rurales" denominados Los Volcanes, El Limón y Boyacá de referencias catastrales # 000100000648000, 000100000047000 y 000100000043000, para "Lotes de vivienda de interés social denominado Ciudadela Distrital y la construcción de 2128 viviendas en la primera etapa del proyecto
3. Barrio Siglo XXI. Mediante la resolución 013 de 1999 el director de planeación municipal concedió licencia de urbanismo para un "total de 12000 lotes" en los "predios rurales" denominados La Ley y la María de referencias catastrales N 040-209984 y 040-99722. El Director de Planeación afirma en la citada Resolución (a la fecha de la Resolución septiembre 29 de 1999) que la "Ciudad Siglo XXI ha sido declarada como Zona de Expansión Urbana y la Dirección Administrativa de Planeación Municipal ha sido encargada para aplicar la Zonificación, Usos y actividades permitidas en el Área del Proyecto y se ha facultado al Director de Planeación para otorgar las licencias Urbanísticas ..."

### *Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



## Capítulo 5 Nomenclatura

La nomenclatura es el sistema a través del cual se identifica en una malla urbana, o de expansión urbana o rural las vías vehiculares, peatonales, los predios y las edificaciones.

### **Artículo 23 Identificación de las vías.**

La identificación de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura de la cabecera municipal y la señalización de las edificaciones y terrenos mediante un sistema alfanumérico.

### **Artículo 24 Numeración de las vías.**

Se adopta como punto de referencia de la nomenclatura del municipio de Galapa el costado nor-occidental de la iglesia en el cruce de la carrera 18 con la calle 12 - SIG- en el Project Suelo urbano, Theme calles municipales -,

### **Artículo 25 Carreras**

Se denominan carreras aquellas vías que poseen orientación Este-Oeste aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la carrera 18 hacia el Norte, y disminuirá en sentido contrario a partir de esta misma vía

### **Artículo 26 Calles**

Se denominan calles a las vías que posean orientación sur-norte aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la calle 12 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía en sentido oriente

### **Artículo 27 Transversales**

Se denominan transversales a aquellas vías que la orientación no es la misma de las carreras en el sector pero se asemeja a la de estas. Orientación oriente- occidente. Las transversales recibirán numeración de carrera de acuerdo a las correspondientes del sector.

### **Artículo 28 Diagonales**

Se denominan diagonales a aquellas vías que la orientación no es la misma de las calles en el sector pero se asemeja a la de estas. Orientación sur norte

Las diagonales recibirán numeración de carrera de acuerdo a las correspondientes del sector.

### **Artículo 29 Avenidas**

Se empleará el término avenida acompañado del nombre tradicional de una vía para resaltar su importancia. La numeración se basará en la calle o carrera que se le asemeje más.

### **Artículo 30 Numeración de Calles.**

La numeración de las calles será alfanumérica y estará compuesta por: un número, opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.

### **Artículo 31 Numeración de Carreras**

La numeración de las carreras será alfanumérica y estará compuesta por: un número, opcionalmente un

apéndice alfabético de máximo dos literales

### **Artículo 32 Numeración de avenidas**

Las avenidas, diagonales o transversales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

### **Artículo 33 Numeración de manzanas**

Las manzanas se numeran con el número de la calle mayor separado por un guión del número de la carrera mayor entre las cuales está comprendida la manzana.

### **Artículo 34 Numeración de lotes**

Los lotes se enumeran en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle mayor con la carrera mayor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

### **Artículo 35 Numeración de las edificaciones**

La nomenclatura de una edificación está compuesta por: El nombre y número de la vía a la cual da frente, el número de los apéndices -en caso de que los tenga- de la vía de menor numeración de su mismo costado. Separado por un guión la distancia aproximada en metros desde el borde interno del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado oriental de las calles y norte de las carreras. Será un número impar al sur de las carreras y al occidente de las calles.

### **Artículo 36 Criterios para la asignación de nomenclatura.**

Para cada destinación independiente se asigna una sola nomenclatura y sólo se podrá conceder numeración a las edificaciones que cumplan las normas de construcción que estipula la Dirección de planeación municipal.

### **Artículo 37 Tasa de nomenclatura**

Créase la tasa de nomenclatura

### **Artículo 38 Cobro de la tasa**

La tasa de nomenclatura se cobrará en los siguientes casos:

1. A las construcciones nuevas que generen destinación
2. En las reformas que generen destinaciones
3. Cuando se presenten variaciones a planos que generen mayor área, con o sin destinación, se cobra un reajuste en la tasa de nomenclatura equivalente al área que se adiciona.

### **Artículo 39 Competencia**

El municipio de Galapa, a través de la Dirección de Planeación, será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El concejo podrá asignar nombres propios representativos a las vías.

**PARAGRAFO:** la administración municipal presentará ante el Concejo Municipal en un plazo no mayor de 6 meses el proyecto de acuerdo para la reglamentación de la tasa de nomenclatura.

## **Artículo 40 Especificaciones de las placas**

La Dirección de planeación en un plazo no mayor de 2 meses presentará las especificaciones de las placas las cuales será parte integral de este Acuerdo

## **Artículo 41 Señalización Urbana**

La dirección de planeación municipal será la entidad encargada de la colocación o supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en donde se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurar en caso de ser dañadas o reponerlas en caso de pérdida.

## **Artículo 42 Colocación de las placas para edificaciones**

Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación, serán colocadas por cada propietario de acuerdo con los parámetros de la dirección de planeación y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- ▶ La colocación será en la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas
- ▶ Se elaborará en caracteres con altura mínima de 9 centímetros

## **Artículo 43 Ajustes y cambios de la nomenclatura**

La Dirección de Planeación municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del municipio en un plazo no mayor de 6 meses.

## **Artículo 44 Cambios de Nomenclatura**

Los cambios de nomenclatura se informarán mediante un boletín expedido por la Dirección de Planeación Municipal el cual se considerara Notificación oficial y personal.

**PARAGRAFO 1 :** Los cambios de nomenclatura de cada destinación independiente se informarán mediante boletín en el cual se mencionará la dirección anterior, la nueva y la fecha de entrada en vigencia el cambio. El boletín será entregado en cada una de las edificaciones con una antelación mínima de dos meses a la fecha del cambio efectivo, esta información se considera Notificación oficial y personal. Una vez se firme la resolución esta y su exposición de motivos se fijará en un lugar visible en la Dirección de Planeación Municipal

**PARAGRAFO 2:** Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio de acuerdo a la notificación de los boletines la Dirección de Planeación Municipal procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de las vías.

**PARAGRAFO 3:** Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de cada predio.

## **Capítulo 6 Identificación y Localización de los Sistemas Estructurantes del Territorio**

El nuevo modelo para el área que se desarrollará a consecuencia del Plan de Ordenamiento Metropolitano, en donde aparentemente se le apuesta a un modelo periurbano policéntrico encuadra perfectamente con la propuesta urbana municipal de la construcción del municipio metropolitano; la nueva periferia metropolitana de la cual el municipio de Galapa es parte y responsable de su estructuración; debe difuminar los límites entre la ciudad y el campo.

Se dice aparentemente, porque paradójicamente a pesar del acuerdo metropolitano sobre la difusión

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

territorial, el Distrito pretende seguir concentrando las actividades en el estrecho marco de la ciudad central, asfixiada por enclaves en declive que se constituyen en barreras físicas con la actual periferia y el resto del Departamento del Atlántico.

El Plan de Ordenamiento Metropolitano plantea un nuevo proceso de difusión territorial superando el estrecho marco de la ciudad de Barranquilla y sale en procura de extender la actividad al conjunto del territorio metropolitano. A este modelo descentralizador mediante estructuras espaciales policéntricas se opone el modelo de la ciudad de Barranquilla; en donde su ordenamiento se circunscribe principalmente a un proyecto de reconversión de su área central, para consolidar su modelo histórico de ciudad segregada social y funcionalmente, dentro de esta doctrina planificadora se le asigna a la periferia de Barranquilla y a los municipios periféricos del Distrito la función de acoger los asentamientos populares y asentamientos productivos. De esta forma la distribución espacial queda planteada en la ubicación de las clases y funciones más bajas a las coronas más alejadas.

#### **Artículo 45 Modificación Cualitativa del Corredor Vial de la Cordialidad**

El municipio plantea para el Corredor Urbano de la Cordialidad localizado en su jurisdicción, la modificación sobre la funcionalidad que actualmente cumple en la periferia sur-occidental de la ciudad de Barranquilla. Y lo hace en términos de la naturaleza misma de la operación modificativa.

La conducción del llenado debe plantearse bajo términos de la necesidad de la articulación espacial de las "nuevas" actividades para que se constituyan en ejes de desarrollo urbano con apoyo de las preexistencias del municipio núcleo y la dotación de estas nuevas áreas de unas características urbanas con singularidades arquitectónicas y funcionales que configuren su centralidad.

La cualificación del Corredor de la Cordialidad, debe ser modificada, aún antes de entrar al municipio de Galapa, en nuestro concepto la configuración debe empezar a partir de la circunvalar. Esta configuración debe ir más allá de la normatividad urbanística, y debe ser planteada como interpretación estratégica del proceso urbano para la consolidación del Modelo Territorial Metropolitano

El uso principal del Corredor vial de la Cordialidad, es el de asumir una función predominantemente económica, paralelamente prestar Servicios de Salud, con el Hospital Metropolitano, de administración municipal, servicios Bancarios, Notarías, y servicios culturales

El nuevo Polo funcional Metropolitano denominado Centro de Servicios debe ser planteado como una estrategia para la consolidación del Ordenamiento Metropolitano. Esta estrategia es una alternativa racional a contrarrestar la tendencia del Modelo de Barranquilla centro-periferia. Es la única alternativa para construir espacio económico para el Municipio de Galapa. La descendencia cultural de espacio dominado debe ser cambiada y el "SI" del referéndum obliga a la creación de un espacio dominante.

Con la construcción de la Autopista Metropolitana, que integra funcionalmente los municipios periféricos de Malambo, Galapa y Puerto Colombia se transformará la concepción funcional del Área Metropolitana de Barranquilla. El centro de gravedad se desplazará hacia el sur del Area Metropolitana produciendo el llenado del espacio vacío de la actual periferia, siendo el soporte a funciones urbanas que permitirán diversificación del suelo en áreas empresariales e institucionales y asentamientos de vivienda.

La creación del Polo de Centralidad Peri-urbano, podrá plantear el equilibrio urbano de la metrópolis con el municipio. Pero se hace necesario para que esto sea una realidad que Área y Municipio intervengan y conduzcan el proceso llenado de la periferia a partir de la Autopista Metropolitana.

La conducción del llenado debe plantearse bajo términos de la necesidad de la articulación espacial de las nuevas actividades para que se constituyan en ejes de desarrollo urbano con apoyo de las preexistencias del municipio núcleo y la dotación de estas nuevas áreas de unas características urbanas con singularidades arquitectónicas y funcionales que configuren su centralidad.

El uso principal del Corredor vial de la Cordialidad, es el de asumir una función predominantemente

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

económica, paralelamente prestar Servicios de Salud, con el Hospital Metropolitano, de administración municipal, servicios Bancarios, . Notarías, y servicios culturales

De esta forma el escenario tendencial de municipio dormitorio tiene una buena posibilidad para su modificación, la negociación en el consenso para el Plan de Ordenamiento Metropolitano dio buenos resultados para el Municipio de Galapa. Pero es necesario abordar el análisis desde el nivel municipal si queremos lograr la modificación del escenario tendencial.

#### **Artículo 46 Desplazamiento del Centro de gravedad Municipal**

La iglesia marcó el centro del círculo del territorio del Pueblo de Indios de Galapa, -deslinde efectuado en 1778 por las autoridades españolas-. Se habla de que las tierras del Resguardo Indígena quedaron abandonadas -folio 17 de la sentencia del juicio ordinario del municipio de Galapa contra la Nación sobre la propiedad privada del suelo del predio denominado Galapa, en jurisdicción del Departamento del Atlántico. La Corte Suprema de Justicia fecha 21 de octubre de 1952 - hasta que en el año 1926 el Municipio de Galapa solicitó de la Gobernación del Atlántico la adjudicación del inmueble, cuya declaración de vacante fue hecha por resolución del 31 de mayo del mismo año, proferida por el Gobernador del Departamento y el Fiscal del Tribunal Superior de Barranquilla otorgó la escritura de cesión # 1447. Al predio denominado Galapa le corresponde un deslinde de tierras similar a la jurisdicción del municipio.

La Cordialidad, elemento importante del paisaje urbano de la cabecera, tiende a convertirse en un elemento barrera para la integración de los sectores que han crecido a lado y lado de la vía, situación que se hará más evidente cuando se construya la segunda calzada. La vía ha creado dos sectores de características económicas muy diferentes, la poca infraestructura social existente se encuentra localizada en el sector occidental y se hace evidente una segregación social.

Al analizar lo intrínseco - características y cualidades inherentes al lugar- de la centralidad de la cabecera municipal, se planteaba que ésta era más formal que funcional y se posesionaba como una experiencia cultural. En donde la principal expectativa de la gente, es ver y dejarse ver.

La centralidad de la cabecera municipal la origina la iglesia y alrededor de ella se localizaron las principales instituciones municipales, una muy bien ubicada Casa de Cultura, dos colegios Alcaldía Municipal, canchas deportivas en concreto y enmalladas, Concejo Municipal, un pequeño parque triangular que por lo reducido del espacio ha logrado conservarse como tal, el resto del salpicón urbano lo completan los estaderos, una tienda y una droguería.

La construcción de una armonía implica el respeto por lo que allí existe, los alrededores de la iglesia originaron un cúmulo de desaciertos en las intervenciones urbanas que preferimos suponer que son el producto de localizaciones determinadas por la prisa de tenerlas construidas antes de que cambiara una administración.

La localización actual de la Administración y Concejo Municipales es insostenible en el tiempo, el costo económico que implica ampliar las vías, la creación de los parqueaderos que desdibujaría aún más la centralidad cultural que representa la iglesia y la Casa de Cultura.

El Municipio de Galapa no puede seguir aferrado a un romanticismo histórico que sólo beneficia a los propietarios de los locales y viviendas que están en las inmediaciones del marco de la Plaza. Siendo el beneficio más cualitativo que cuantitativo.

El modelo espacial urbano históricamente adoptado, refleja el concepto colonial que la dominación del espacio implicaba la dominación de las gentes, por eso en el proceso español de invención del espacio fijo mediante leyes los lugares respectivos a los dominantes y a los dominados- los dominados residían en los sitios más distantes de la plaza-El resultado de este modelo son ciudades disgregadas socialmente.

Cada sociedad en el marco de un sistema económico produce un ordenamiento del espacio, en nuestro caso nuestro pueblo de indios al igual que en el resto de las colonias españolas siguió las directrices del reglamento "Instrucción y reglas para poblar" de 1529 y las ordenanzas Descubrimiento, nueva población y

#### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

pacificación de indios expedidas por Felipe II en 1573 en donde se completó la legislación urbana Colonial.

El trazado de la ciudad era simple, el principio urbano, el de la retícula formada por calles paralelas que se cruzan en ángulo recto, cada calle era de aproximadamente de 6 metros, los cruces de las calles perpendiculares estaban a una distancia aproximada de 100 varas dependiendo de la topografía del terreno. El conjunto de las calles conformaban el espacio público, siendo la plaza el núcleo fundamental. El espacio que quedaba entre las calles era el espacio privado dividido en manzanas. El espacio urbano quedaba dividido en público y privado, las calles daban la interrelación y movilidad en toda la ciudad y las manzanas proveían el espacio privado por repartir según las jerarquías de sus habitantes.

La Plaza como elemento estructurante del espacio urbano, se constituía en el centro de la ciudad simbólico y funcional, era el elemento generador de lo urbano y la ciudad se organizaba a partir de él, la plaza era el lugar de encuentro para todas las funciones sociales públicas, las de poder, como las religiosas y de diversión.

En las mesas de concertación del Plan de Ordenamiento se analizó si se continuaba con el modelo espacial encomendero de concentrar en el marco de la plaza los poderes políticos, religiosos y sociales. En primera instancia se analizó la infraestructura vial necesaria para continuar con dicho modelo.

Se diseñó un sistema vial desarrollado tomando como origen la plaza, de tal forma que colecte el tráfico peatonal y vehicular hacia puentes vehiculares y peatonales que unieran los dos sectores.

Esta solución implica la transformación del equilibrio natural de la cabecera municipal, en donde su ritmo sur-norte se transformaría en oriente-occidente. Un primer análisis económico a mano alzada de lo que costaría la ampliación de la calle 10 desde la Plaza hasta la Cordialidad por el norte, implicaría la creación de una zona de retroceso de los paramentos de las viviendas y locales comerciales de 3 metros a lado y lado de la calle. Suponiendo que contamos con el altruismo de todos los propietarios galaperos en dicho sector, calculamos una cifra modesta por el pago de la franja de tres metros y la reconstrucción de las fachadas a los 152 propietarios de construcciones sobre el sector de ampliación y nos da dos mil doscientos ochenta millones. La ampliación de la segunda etapa que sería la ampliación de la calle 10 desde la Plaza hasta la Cordialidad por el sur, nos da en pago de los retrocesos aproximadamente en el doble de la cifra anterior. Los pagos por los retrocesos de los colectores viales transversales podríamos tasarlos por encima de los cuatro mil millones de pesos, en total estaríamos en una cifra superior a los 10.000 millones de pesos. En donde no se ha presupuestado las obras de ingeniería.

La viabilidad económica condiciona negativamente seguir con el Modelo Colonial, pero independientemente del análisis económico, este modelo espacial segrega la ciudad y la integración de los sectores a lado y lado de la Cordialidad. Se analizó entre otras posibilidades técnicas, la viabilidad de integrar la vía regional, La Cordialidad con sus condicionantes de vía rápida y sin intersecciones a escala municipal, dotándola de elementos que le permitan asumir un rol urbano.

**El nuevo rol urbano municipal sólo será posible configurarlo haciendo de la Cordialidad su columna vertebral, la Vía La Cordialidad se ha constituido para el municipio en el generador de lo urbano reemplazando en su parte funcional a la Plaza, el predicamento del Plan Estratégico de Desarrollo es que el municipio debe trascender los límites culturales y políticos de la plaza-centrismo, rezago del modelo espacial de la dominación de la conquista y la colonia..**



Plaza Centrismo Municipal

En la nueva Galapa, haciendo parte de una metrópolis, se tiene la responsabilidad social dentro del cambio político que se le dio al municipio a través del referéndum, de la búsqueda de una nueva composición espacial. El referéndum por sí solo no va a conducir a los cambios culturales y urbanos necesarios en el contexto de espacio dominado a dominante.

No se puede seguir aferrados a las normas urbanísticas del siglo XVI, así las halla dictado un Felipe II. Bajo las nuevas solicitudes municipales la ordenación espacial en geometría concéntrica es sólo de valor literario e histórico .

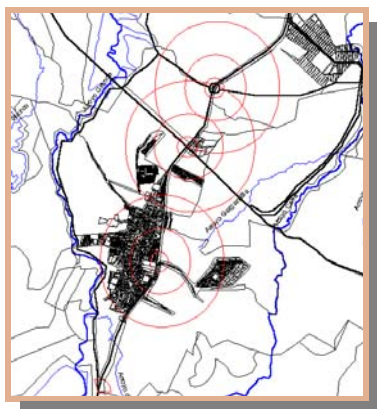
*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Utilizando como eje estructurante la Cordialidad y no la Plaza, se disminuye la tensión en un solo centro permitiendo la aparición de múltiples centros y como resultado se activan entre los mismos espacios públicos para recreación activa y pasiva, es la búsqueda de un entorno con más naturaleza, una adecuada ordenación urbanística en donde las zonas verdes tengan el lugar y el tratamiento que se merecen.

Pero el análisis se le deben adicionar las variables que nos ubican el entorno en el contexto metropolitano.

En el Ordenamiento Metropolitano se planteó una Zona de futuro desarrollo o Zona Periurbana cuyo factor estructurante es el Proyecto denominado Autopista Metropolitana. Creemos que la totalidad del proyecto será construido en un tiempo de 20 a 30 años, pero somos conscientes que su viabilidad depende de las previsiones de espacio que hoy hagamos para dentro de 20 años. La sociedad civil debe estar vigilante para que los corredores viales que se dejen hoy no sean utilizados a cambio de dádivas políticas o económicas de algunos urbanizadores a Directores de Planeación inescrupulosos. Este eje vial se constituye en el otro eje estructurante municipal.



Diversificación de los puntos de tensión

Puntualmente el cruce de la Cordialidad con la Autopista Metropolitana, se constituirá en una Centralidad, y por el tráfico que las dos vías generan, el cruce vial implica la construcción de un viaducto. Este viaducto del orden metropolitano y/o regional se utiliza para integrar los sectores que separan la doble calzada de la Cordialidad.

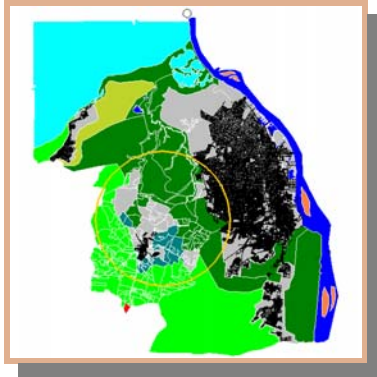
La estructuración municipal con base a ejes viales implica:

1. Diseño de dos vías colectoras a lado y lado de la Cordialidad
2. Las vías colectoras recogerán el tráfico originado o con destino a la cabecera municipal y la conducirán al viaducto metropolitano, el cual a su vez permite el cruce de la Cordialidad hacia el sector opuesto o el tráfico sobre la misma cordialidad.
3. Igual estrategia vial se utilizará en la Sector Funcional Metropolitano donde el corredor es de 35 metros a lado y lado. La distribución se encuentra en los lineamientos estructurantes del Plan Vial del Documento técnico de soporte .
4. El corredor vial de la Autopista Metropolitana tendrá el mismo manejo que el de la Cordialidad.
5. El escenario prospectivo del desarrollo Urbano, obliga a re-localizar el Centro Administrativo Municipal en un punto cercano al centro de gravedad originado por las nuevas áreas de expansión urbana y las áreas de la actual cabecera municipal. Este centro de gravedad queda situado geográficamente al norte del cruce de la Autopista Metropolitana con la Cordialidad.
6. Desplazamiento del centro administrativo hacia el nuevo centro geográfico. Evitando de esta forma la presión del tráfico vehicular sobre vías urbanas de la cabecera municipal.
7. El costo del proyecto, la compra de 4 hectáreas, más construcción de un nuevo centro administrativo podría estar por debajo de los 1.200.000 millones de pesos cifra que abarca la totalidad del proyecto que comparada con el costo del pago de los perjuicios para el acondicionamiento vial necesario para sostener el Centro Administrativo en el lugar donde se encuentra representa menos de la décima parte.
8. El Centro Administrativo creará un área de oportunidad para el municipio. La inversión será recuperable por valorización o por plusvalía.

Los ejes viales estructuraran el espacio del Centro de Servicios..Permitirán la conectividad dentro y fuera del

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***



Area de influencia mediata del Centro de Servicios

Centro con el entorno. El primer eje vial será la Cordialidad -Vía Regional- a la cual se le adicionará la Vía de las Petronitas - Vía colectora municipal, esta vía en primera instancia debe ser manejada a nivel municipal pero por su posición puede adquirir la dimensión de metropolitana o departamental-transversal a la anterior, de esta forma se conseguirá desplazar el centro de gravedad municipal más al norte; paralelas a la Cordialidad y a los arroyos Grande y Caña se construirán dos vías colectoras periféricas al cluster. La vía paralela a Ay Grande quedó definida como Hecho Metropolitano. La vía paralela de Ay Caña debe ser manejada como una vía colectora municipal.

La Cordialidad hacia el norte comunica el Centro con el suroccidente de Barranquilla (12 km), hacia el sur con los municipios de Baranoa (12 km), Sabanalarga (25 km), Polonuevo y demás que están situados por la carretera La Cordialidad hacia Cartagena.

La Paralela Arroyo Grande comunicará al Centro con el área norte de expansión urbana de Barranquilla y terminará en el superpuerto (25 km), como punto intermedio (15 km) tendrá la zona de universidades localizadas al norte de la ciudad .- Universidades Atlántico, San Martín, Libre, Antonio Nariño y Norte -La Transversal de las Petronitas cruza el Centro de Servicios en su parte central de oriente a occidente, por su ubicación geográfica acorta la distancia entre Cartagena y Santa Marta por la vía al mar y por La Cordialidad. Esta vía le da al Centro de Servicios la ventaja competitiva de situarse como punto nodal del transporte, Santa Marta - Cartagena, para fortalecer su función debe ser complementada con una vía que partiendo del corregimiento del Santa Verónica, utilizando las preexistencias de la Carretera del Algodón entre al municipio por el corregimiento de Paluato y siguiendo el carreteable preexistente se uniría a la paralela de Arroyo Grande. A la entrada de la Cabecera municipal.

La Autopista Metropolitana se constituye en el límite sur dando la conectividad con los municipios periféricos del Área: Puerto Colombia por el occidente (12 Km ) y Malambo (18 km)

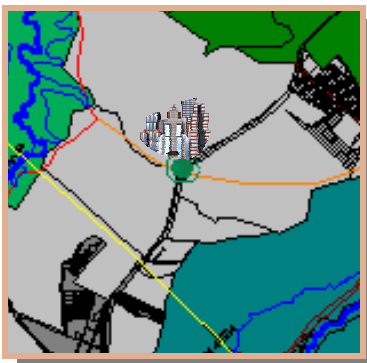
El límite norte de la Zona Metropolitana Municipal lo constituye la franja Zona Intermedia o de Transición que se convierte en una frontera con la conurbación con la ciudad de Barranquilla, esta franja tiene un ancho de 1.6 km medidos sobre la cordialidad y 6.5 km en el sentido del límite.

La creación de un nuevo Polo de Centralidad Metropolitano se apoya en la posibilidad de integración de tres áreas: Plaza Parque Vial, Centro Administrativo Municipal y Hospital Metropolitano

La vía de las Petronitas está planteada para constituirse en el elemento estructurante formal y funcional del Centro de Servicios, de esta forma la relación vía-centro de servicios se constituye en un elemento característico del Centro de Servicios, le imprimirá la singularidad urbana, uno de los factores potenciales para la inducción a la creación de una centralidad.

Esta jugada en procura de la consecución de la apuesta municipal, implica la solución a problemas implícitos de una estructura vial en la cual los enlaces, puentes, viaductos rampas deben ser analizados y diseñados desde la óptica urbana.

### Artículo 47 Plaza Parque Vial



MAPA 8 LOCALIZACIÓN PLAZA PARQUE VIAL

El plan Vial Municipal tiene diseñada la vía colectora de las Petronitas, cuya funcionalidad esta detallada en el documento técnico de soporte . El nudo vial originado en el cruce de la vía las Petronitas con la Cordialidad se debe plantear como la Puerta de la Ciudad de Galapa y se debe constituir en un Hito municipal. Se debe diseñar como un espacio de articulación de la escala regional con la metropolitana y de la metropolitana con la urbana del municipio, se hace necesario evidenciar el cambio de escala, el diseño no puede responder exclusivamente a solicitudes viales que desarticulen el espacio circundante convirtiendo el "espacio del cruce vial" en un espacio residual para el municipio.

### Camino del Desarrollo

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



La ordenación de este espacio se debe plantear en términos de :

- 1-El municipio deberá destinar para la construcción de este Parque-Plaza un área de 300 metros en sentido de la Cordialidad y de 200 metros en el de la vía de las Petronitas.
- 2-Anillos concéntricos de espacio libre al centro de 150 metros.
- 3-Zona de jardín en el espacio libre liberado al centro.

## Artículo 48 Hospital Metropolitano



Localización Hospital Metropolitano

El Plan de Ordenamiento Metropolitano definió como Hecho Metropolitano un Hospital de tercer nivel en el Municipio de Galapa, esta decisión metropolitana se constituye en una intervención de gran potencial en la consecución de la apuesta municipal y además puede utilizarse por el municipio para trascender sus propios límites culturales.

Galapa, desde los primeros asentamientos humanos por los aborígenes ha conocido el choque de la conquista española, la condición de encomienda y Resguardo Indígena que hizo tránsito a una peculiar situación sumisión a la región dominante - Barranquilla -. Actualmente se encuentra en un estado letárgico de una prácticamente total dependencia económica de la Nación, Departamento y Área.

No se puede seguir practicando el escepticismo, en el cual se ha caído o han empujado al municipio. Es necesaria "... la construcción social de la embrionaria sociedad municipal potencializando su capacidad de organización, transformando una comunidad pasiva y segmentada, por otra unidad con la capacidad de emprender el proyecto político de su propio desarrollo" presenta una primera viabilidad con la construcción del Hospital Metropolitano.

Es el momento de empezar a asumir la responsabilidad social que implica un Plan de Ordenamiento .

El Proyecto del Hospital Metropolitano debe convertirse en un prototipo, debe producir modificaciones a la escala metropolitana, la localización del Hospital es una estrategia consistente y juega en favor de la difusión de las centralidades de la metrópoli y en su deteriorado balance urbano.

Aprovechando la localización de esta infraestructura producto del Plan Concertado Metropolitano, el Municipio plantea la siguiente apuesta: La construcción de la Ciudadela de la Salud.

Su ubicación es en las afueras del actual perímetro urbano de la cabecera municipal y en la Zona Metropolitana Municipal, se sitúa entre la vía la Cordialidad y la vía colectora paisajística Ay. Caña Por el norte el límite lo forma la vía las Petronitas; el límite sur, la Autopista Metropolitana,

La ciudadela debe tener todas las características de un espacio moderno: grandes áreas libres, aperturas, fluidez y continuidad. La intervención urbanística, siguiendo las políticas planteadas obliga a un diseño del suelo; la zona presenta un paisaje de dunas antiguas - SIG- en el Project Galapa, Theme Geomorfología -, que mediante un diseño del suelo se le puede dar un tratamiento de terrazas que servirán de ejes de composición,.

El Hospital Metropolitano es por excelencia una de las jugadas claves para el desarrollo del Centro de Servicios y la transformación del espacio periférico del Área Metropolitana.

El municipio destina el área localizada entre la vía las Petronitas y el carreteable existente -- SIG- en el Project Galapa, Theme usos del suelo-, de aproximadamente 30 hectáreas para la construcción del Centro Médico que albergará al Hospital Metropolitano.

De esta área se destinarán 10 hectáreas para la construcción de una facultad de medicina, las cuales se

### *Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

dejarán en reserva y podrán ser donadas o dadas en comodato exclusivamente a una reconocida y prestigiosa facultad con renombre a nivel nacional, con el compromiso de construir y poner en servicio una facultad de medicina.

#### **Artículo 49 Estructurantes del Ordenamiento de la Ciudadela de la Salud.**

Los factores estructurantes del Proyecto Ciudadela de Salud serían

- 1- Circulaciones vehiculares, accesos peatonales,
- 2- El Hospital Metropolitano,
- 3- El Instituto Técnico en Salud,
- 4- Actividades deportivas,
- 5- Vecinos
- 6- y el relieve manejado con un tratamiento paisajístico

El proyecto tendrá una óptima localización a nivel municipal y metropolitano, con una excelente comunicación vial, facilidad de conexión a los proyectos en ejecución de acueducto y alcantarillado. En las áreas perimetrales situadas sobre las vías las Petronitas, Ay Caña y Autopista Metropolitana se deben dejar áreas de amortiguamiento ambiental contra el ruido y los humos de las vías periféricas.

El acceso principal a la Ciudadela se debe localizar sobre la vía las Petronitas, sobre la Autopista Metropolitana se debe construir el Instituto Técnico en Salud, el objetivo es conferir una fuerte identidad a esta área de 260 hectáreas. Los sistemas de movimiento vehicular y peatonal se deben plantear separadamente, imponiéndole una jerarquía al sistema peatonal sobre el vehicular.

#### **Artículo 50 Proyecto Instituto Técnico en Salud**

El Instituto Técnico es parte del conjunto de las estrategias y acciones para el desarrollo de la "sociedad embrionaria" municipal. El proyecto del Hospital Metropolitano caracteriza para el municipio una nueva área de oportunidad y el Plan de Ordenamiento debe superar como ha quedado establecido reiteradamente en artículos anteriores, la visión infra-estructural o normativa, a la de una concepción que apunta al Ordenamiento al servicio de los procesos sociales actualmente imperantes y que definieron la organización espacial actual del municipio.

Enmarcado el Ordenamiento en un proceso social, la educación emerge como la principal estrategia para el desarrollo de su sociedad y construcción del tejido social. De esta forma la intervención singular urbana del Hospital Metropolitano es dotada de estrategias sociales - Instituto Técnico- Facultad de Medicina- que posibilitan un proceso de reconversión municipal, plantando las bases de dinámicas susceptibles de constituirse en la sinergia municipal para su desarrollo. El Instituto Técnico en Salud quedó definido como Hecho Metropolitano. La propuesta del Instituto debe desarrollar un proceso de reconversión municipal, bien sea desde su énfasis educativo en salud, o bien dentro de un marco mucho más amplio que implica decisión política de convertir la salud municipal en un "Servicio Domiciliar". De esta forma los servicios sociales de educación y salud se trabajarían en una misma estrategia en donde el recurso humano que se capacita al mismo tiempo genera trabajo social, el Plan de Atención Básica en Salud puede ser contratado con el Instituto.

Bajo este esquema el proyecto del Instituto, supone una opción radical en el proceso de transformación municipal y se emprenden acciones encaminadas a una revolución tecnológica y científica que saquen del letargo al municipio y a través de sus efectos generen un nuevo paisaje municipal.

El Instituto estará localizado en un lote que para tal fin compre la Administración Municipal no menor a 10 hectáreas sobre la Autopista Metropolitana - SIG- en el Project Galapa, Theme usos del suelo -, vecino de las áreas destinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial para la vivienda de interés social -aproximadamente 80 hectáreas - . Concentración suficientemente grande de población que permitirá soportarlo económicamente y de gran equidad social, igualmente los residentes de las áreas rurales del oriente del municipio tienen fácil acceso.

*Camino del Desarrollo*

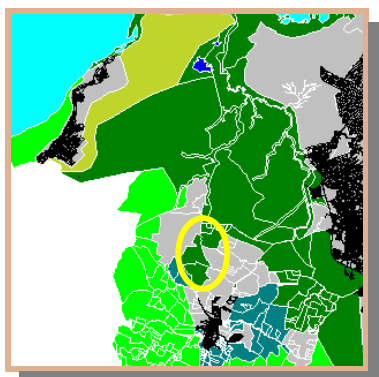
*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

El Instituto se debe conformar a partir de:

1.- Convenio con el Sena

2.- Hecho Metropolitano

### **Artículo 51 Parque Metropolitano**



Localización Parque Recreativo Metropolitano

La recreación hace parte del ser humano como una necesidad vital, los parques modernos están de moda y con el Parque Recreativo Metropolitano, el municipio ingresará a la recreación industrial y comercial. La costumbre de la recreación, el juego en las calles y en los potreros, por el desarrollo urbanístico desplazará a los habitantes de esos sitios de recreación; creándose conflictos y obligando a las autoridades locales y dándole a los empresarios otras alternativas.

El Parque Recreativo Metropolitano se construirá aprovechando los terrenos aledaños al Embalse 3 del Proyecto de Regulación de Caudales, el área aproximada del Parque incluyendo el embalse es de 400 hectáreas. El diseño de este Parque debe ser el resultado de un concurso público nacional. Las cuatrocientas hectáreas se deben convertir en el espacio abierto más importante del Área Metropolitana y del Departamento del Atlántico.

El proyecto debe plasmar la creación de un gran Parque Recreativo Forestal, con un óptimo conocimiento de las características del suelo para plantar una diversidad de especies nativas, los estudios de orden morfológico, geológico y ecológico deben crear una propuesta de contrastes con diversos tipos de paisaje, el bosque, el parque urbano, el espejo de agua de 140 hectáreas y el parque forestal. El proyecto debe crear y conservar una trama vegetal que separe los sectores 3 del Proyecto de vivienda metropolitana de Juan mina y el sector 2 del Centro de servicios y producción. Se debe buscar la creación de un límite entre lo verde y lo urbano,

Las atracciones del Parque Recreativo deben ser como mínimo: Lago para pesca Deportiva, Canchas de Fútbol, Microfútbol, Baloncesto, Voleibol, Tenis, piscina de Olas, piscina semiolímpica, y Piscina interactiva para niños, Juegos Mecánicos, y Kioscos con capacidad superior a 2000 personas, donde se lleven a cabo programas para grupos.

### **Artículo 52 Corredor de la Cordialidad**

Una de las consecuencias más evidentes del proceso de metropolización municipal es la creciente ocupación de los suelos por usos directamente vinculados con los asentamientos urbanos. La tendencia de crecimiento de la cabecera municipal es hacia el norte por la vía la Cordialidad, en esta área la Dirección de Planeación Municipal otorgó licencias de urbanización, con más de 7000 soluciones de vivienda.

La actual población de la cabecera no sobrepasa los 25.000 habitantes. La población de las licencias otorgadas supera los 28.000 habitantes .

El crecimiento espacial, consecuente con la dinámica urbana podrá producirse de manera espontánea y anárquica a voluntad e interés de cada urbanizador o estar regulado mediante una estrategia de intervención urbana de la administración municipal. El aumento futuro de la población debe constituir una importante preocupación para los Directores de la Oficina de Planeación. El macroproblema y la mayoría de los comentarios del Ordenamiento se han referido a los problemas ocasionados por la megaexplosión demográfica, no se puede ser tan irresponsable - por decir lo menos- con el municipio y sus habitantes para que en menos de 6 meses se adjudiquen licencias que duplican la población actual. Esta actitud no puede ni debe ser analizada dentro de un Ordenamiento Territorial, muy posiblemente su ámbito puede estar en códigos o normatividad diferente a la de planeación territorial.

Actualmente El Corredor Vial de la Cordialidad se encuentra vacío, pero no por mucho tiempo,

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

desafortunadamente la presión económica y política por licencias de construcción de vivienda de interés social para el Distrito de Barranquilla por los urbanizadores de Barranquilla, que quieren esta área de oportunidad del desarrollo económico del municipio-la estrategia del llenado de la Zona como Centro de Servicios Terciario, se debe estructurar bajo las siguientes políticas.

- 1- El crecimiento económico-actividades productivas- del municipio debe ser la determinante de la concentración urbana del Corredor de la Cordialidad.
- 2- Los Directores de Planeación Municipal serán responsables civil y penalmente si otorgan licencias de construcción para viviendas de interés social en este sector, al igual que los urbanizadores que obtengan las licencias con violación con los usos del suelo
- 3- El crecimiento residencial de VIS en esta Zona, empeora los problemas de la cabecera municipal en cuanto a la provisiones de acueducto, alcantarillado, comunicaciones etc, la panacea de urbanizaciones bien equipadas, magníficos proyectos sobre el papel en la mayoría de las grandes ciudades colombianas y del mundo se han convertido en áreas sub normales, barrios de invasión o tugurios. La vivienda de Interés social quedó definida como un Hecho Metropolitano debe ser manejada bajo la responsabilidad del Área Metropolitana y en los sitios que para tal efecto se destinaron en el acuerdo metropolitano concertado.
- 4- El déficit de Vivienda de Interés Social Municipal debe ser manejada dentro del Perímetro Urbano Municipal y Suelos de Expansión destinados para tal fin, su ubicación está georreferenciada en este Ordenamiento Municipal, Usos del Suelo.
- 5- El municipio como estrategia para la creación de un foco de Centralidad, se apoyará en dos estructuras: El Centro de Servicios Médicos Metropolitano al este de la Cordialidad, y un Centro de Servicios Administrativos Municipales al oeste de la Cordialidad.
- 6- La Centralidad es una cualidad del espacio en donde mediante un proceso histórico, un lugar de la ciudad adquiere una singularidad funcional adueñándose de esta forma de una identidad urbana. Las centralidades son producidas por espacios públicos: plazas, avenidas, edificios públicos etc.  
  
El Hospital Metropolitano - Definido en el Ordenamiento metropolitano como Hecho Metropolitano-creará su propia centralidad y un área de influencia que rivalizará por el sur con el hospital de Sabanalarga situado a 35km vía la Cordialidad, por el norte con los Hospitales de Barranquilla, esta oportunidad debe ser aprovechada por el municipio para incentivar la creación de una zona especializada en servicios médicos, igualmente la educación debe apuntar al énfasis en salud.
- 7- Por política urbana se establece una mayor intensidad en los usos admitidos y en los índices de construcción para los predios ubicados en el Centro de Servicios. De esta forma se busca incentivar la ubicación de comercio, servicio, industria y el uso residencial familiar multifamiliar -diferente a la VIS- de esta área.
- 8- El uso de servicios y comercial se incentivarán mediante la creación de núcleos. En el uso residencial se permitirá mayor número de destinaciones habitacionales en los edificios de apartamentos, no se permitirá la vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar por debajo de los 75 salarios mínimos mensuales vigentes
- 9- La arquitectura, las áreas verdes y el espacio público deben ser la figura fundamental y significativa. La idea es la construcción de un paisaje con imágenes propias de la cultura del principio del tercer milenio. El paisaje debe proveer y rodear al hombre. En las construcciones urbanas se debe promover un diseño moderno, la principal característica de esta zona debe ser la amplitud y conservación del espacio público. la Dirección de Planeación Municipal responde por el control urbanístico de la zona
- 10- El modo de desplazamiento en los núcleos de servicios y comerciales debe ser preferiblemente peatonal. Se debe configurar un sistema peatonal alterno. Las zonas de estacionamiento de vehículos

#### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

deben ser en lo posible en zonas periféricas aledañas a las vías colectoras

- 11- El diseño del suelo como premisa del desarrollo urbanístico. La topografía municipal obliga a un óptimo conocimiento de las características del suelo, para cualquier desarrollo urbanístico se requiere un diseño del suelo, con base a él se crearán los ejes de composición.

## Capítulo 7 Definición del Sistema Ambiental

### Artículo 53 Desarrollo Sostenible

La Ley 99 plantea que el "Desarrollo Sostenible" es el que conduce al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida, y al bienestar social sin agotar la base de los recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades.

El Ordenamiento Territorial parte del marco jurídico, e involucra dentro de su propuesta de la organización territorial para el desarrollo, la condicionante de desarrollo sostenible. Para los propósitos operacionales del Ordenamiento adopta la línea de Gestión Ambiental, en donde la gestión es un proceso de mejoramiento continuo al que se puede acceder en cualquier punto, que se va desarrollando a lo largo del tiempo y que se va modificando de acuerdo con las circunstancias que se vayan encontrando y los resultados que se vayan encontrando -Planeación Estratégica Situacional-.

### Artículo 54 Gestión Ambiental Municipal.

Se refiere a la identificación, concertación y ejecución de programas y proyectos de carácter preventivo o remedial .

### Artículo 55 Identificación de la Gestión.

La base de la gestión municipal estará en la disponibilidad y difusión de la información para apoyar la toma de decisiones. El punto de partida de la información es el Plan de Manejo Ambiental del Atlántico.

Para la formulación del Plan de Desarrollo y la organización Territorial, el SIG municipal digitalizó en escala 1:10.000 el Plan de Manejo del Atlántico.

### Artículo 56 Unidades de Planificación Ambiental.

La Unidad de planificación de la Gestión Ambiental Municipal es la micro cuencas de segundo orden.

Para el Plan de Ordenamiento Territorial, el municipio se dividió en tres microcuencas: La microcuenca Arroyo San Luis, Arroyo Grande y Arroyo Caña. El municipio buscará el manejo de la Gestión Ambiental mediante la sistematización de todas las actividades relacionadas con el medio ambiente. A su vez cada una de estas microcuencas fue subdividida en microcuencas de segundo orden para efectuar los Planes de Ordenación. De esta forma las acciones se emprenderán de una forma más focalizada en donde se podrá tener mayor control sobre la inversión de los recursos y los resultados obtenidos.

MICROCUENCAS DE 1 <sup>er</sup> ORDEN EN EL MUNICIPIO DE GALAPA				
CUENCA/CODIGO	SUBCUENCA (CODIGO)	MICROCUENCA 1 <sup>er</sup> ORDEN		
		ARROYO	CÓDIGO	AREA
RÍO MAGDALENA (2904)	2904-1	SAN LUIS	2904-1-1	28.17 KM
		ARROYO GRANDE	2904-2	26.9 KM

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

CUENCA/CODIGO	SUBCUENCA (CODIGO)	MICROCUENCA 1º ORDEN		
		ARROYO	CÓDIGO	ÁREA
		ARROYO CAÑA	2904-1-3	42.93 KM

La división municipal queda de la siguiente manera para elaboración de los Planes de Ordenamiento de las Microcuencas de nivel.

#### Microcuencas de Segundo Orden

MICROCUENCAS DE 1º Y 2º ORDEN EN EL MUNICIPIO DE GALAPA					
CUENCA/CODIGO	SUBCUENCA (CODIGO)	MICROCUENCA 1º ORDEN	UPA MICROCUENCA 2º ORDEN	ÁREA EN KM	PERÍMETRO CUENCA EN KM
Río MAGDALENA (2904)	2904-1	SAN LUIS 2904-1-1 28.17 KM	A. GRANADA 2904-1-1-2	1.6	6.06
			A. SAN LUIS 2904-1-1-1	8.84	31.01
			A. MALEMBÁ 2904-1-1-3	3.2	8.56
			A. BLANCO 2904-1-1-4	12.53	22.08
			A. CUÑA 2904-1-1-5	1.14	6.01
		ARROYO GRANDE 2904-1-2 26.9 KM	A. CHIQUITO 2904-1-2-2	3.95	11.2
			A. GRANDE 2904-1-2-1	19.69	37.88
			A. MONO 2904-1-2-3	4.11	10.22
		ARROYO CAÑA 2904-1-3 42.93 KM	A. CAÑA 2904-1-3-1	32.3	48.27
			A. GARGANTILLA 2904-1-3-2	3.57	10.24
			A. CALABAZUELA 2904-1-3-3	7.06	12.59

#### Artículo 57 Planes Indicativos Ambiental Municipales

Para el segundo lunes de febrero de cada año el Director de Planeación Municipal presentará al Concejo Municipal, a la Personería Municipal y a la Contraloría Municipal el Plan Indicativo Ambiental Municipal, elaborado con una metodología igual o similar al Plan Indicativo del Sistema Nacional de Evaluación de Resultados -SINERGIA- de la División especial de Evaluación del Departamento Nacional de Planeación.

El Plan Indicativo se realizará a escala municipal y debe contener las acciones de gobierno de la administración municipal a desarrollar, los recursos asignados al medio ambiente y las metas a conseguir; igualmente debe contener el Plan de Acción de la CRA en lo referente al municipio.

El Plan Indicativo debe contener:

- 1 Compromisos de la CRA
- 2 Compromisos del Municipio
- 3 Compromisos de ONG's ambientalistas municipales
- 4 Indicadores y metas para cada uno de los compromisos
- 5 Relación de proyectos a ejecutar por entidad
- 6 Relación de los Proyectos Ambientales escolares
- 7 Metas y valores de indicadores esperados para el año.
- 8 Evaluación del cumplimiento del Plan Indicativo del año anterior.

#### Artículo 58 Conflictos Ambientales

##### *Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Con base en la confrontación del Ordenamiento Ambiental del municipio y la Propuesta Urbana permite identificar un conflicto entre el posible asentamiento humano para la VIS metropolitana en inmediaciones de Juan Mina y la aptitud ambiental de área.

En las mesas de concertación de los Lineamientos del Área Metropolitana se planteó por parte del municipio, la alta fragilidad ambiental de esta área por susceptibilidad a inundaciones, forma fluvio lacustre, mal drenada, nivel freático cercano a la superficie, un área cenagosa -Ciénaga de Montañita que en la actualidad es un pantano semipermanente-,

Por su parte el municipio de Barranquilla da como un hecho cumplido la compra de los terrenos para VIS, planteando que el proyecto de urbanización minimizará los impactos ambientales negativos, desde el punto de vista técnico el Ordenamiento Municipal Territorial considera que la posición de Barranquilla es viable, el terreno es susceptible de ser adecuado, pero es escéptico ante la relación costo-beneficio que implica la adecuación por parte del municipio de Barranquilla.

Finalmente el municipio aceptó en la negociación declararlo Zona de Expansión Urbana con las siguientes condicionantes

### **Artículo 59 Condicionantes para el Desarrollo Urbanístico del Sector 3**

La condicionante funcional está dada por la Construcción de la Autopista Metropolitana en el sector comprendido entre la Carretera del Algodón y la Cordialidad.

La condicionante ambiental está dada por la construcción de los embalses para la regulación de caudales.

### **Artículo 60 Embalses para la regulación de caudales**

La Corporación Autónoma Regional del Atlántico C.R.A elaboró el "estudio de Factibilidad de Selección de embalses de las cuencas de los Arroyos Grande y León"

No se permitirán desarrollos urbanísticos, ni se podrán dar licencias de urbanización o licencia de construcción en el sector 3 sino se encuentran en funcionamiento embalses que permitan la regulación de caudales que son en su orden 5 y 4. Igualmente el área en donde se construirá el Embalse 3 no puede ser objeto de urbanización por el Sector 3 y proyecto Siglo XXI del Sector 2.

### **Artículo 61 Declaratoria de Zona de Riesgo**

Declárense Zona de Riesgo por amenaza de inundación las áreas inundales del embalse 3, por encontrarse en una topografía plana a plana cóncava que favorece la acumulación de agua lluvia o desborde del arroyo en tiempo de lluvia, al igual que la dinámica fluvial que el arroyo ha mostrado.

### **Artículo 62 Degradación Ays Grande y Caña**

Un hecho geográfico caracterizó los albores de los asentamiento humanos en la cabecera municipal. El arroyo Grande, inicialmente cumplió la función de posibilitador de vida, proveedor de agua para habitantes y regadío. Con el paso del tiempo el desarrollo urbano buscó la comunicación por el camino a Barranquilla -región dominante- de esta forma el desarrollo municipal quedó atado y condicionado al camino, hoy denominado Carretera de la Cordialidad, que ha configurado social y económicamente al municipio. Esta dependencia puede ser constatada en el - SIG Proje Galapa theme Zonas Geoeconómicas -en donde la principal zona geoeconómica municipal se encuentra a lado y lado de la vía citada.

El arroyo Grande está conformado por una cuenca de 250 km<sup>2</sup> y comprende áreas de los municipios de Barranquilla, Puerto Colombia, Tubará, Galapa y Baranoa. Su ubicación se presenta en el Plano de Cuencas Hidrográficas del Departamento - SIG Proje Atlántico theme Cuencas Hidrográficas-y theme Ríos-.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

El nacimiento del arroyo Grande es a la altura del corregimiento de Pital de Megua en el municipio de Baranoa, ingresa por el sur oeste del municipio sigue en un recorrido de sur a norte por el municipio y saliendo de él sigue al norte hasta desembocar en la margen sur-occidental de la ciénaga de Mallorquín. De los 98 km<sup>2</sup> que aproximadamente tiene el municipio solamente 8.5 km<sup>2</sup> no pertenecen a esta cuenca hidrográfica.

De esta forma el arroyo Grande se constituye en un elemento importante de la cultura, el paisaje rural y urbano del municipio. Pero desde décadas atrás ha sufrido un proceso de degradación, generando una situación de deterioro ambiental que repercute especialmente en el sector ribereño. La acumulación de basuras, los vertimientos líquidos y el drenaje del basurero a cielo abierto de la cabecera municipal están contaminando sus escasas aguas. El arroyo se ha convertido en un elemento indeseable y la cabecera municipal paulatinamente se ha alejado de él.

Resulta muy difícil comprender el por qué de esta situación de abandono, a un elemento estructurador del municipio. Debemos hacer de la recuperación del Arroyo Grande y su cuenca hidrográfica un tema prioritario para el Municipio de Galapa.

Su recuperación nos daría extensas áreas verdes para la ciudad, se mejorarían las condiciones sanitarias y se podría crear una vía vehicular con características paisajísticas que incitaría un proceso de renovación municipal en su dinámica urbana y rural.

Un Plan de Recuperación de los Arroyos Grande y Caña le daría al municipio las siguientes ventajas competitivas:

1.- Eliminación de los factores actualmente negativos, consistentes en acumulación de basuras, deterioro ambiental y pérdida del potencial económico de las riberas.

2.- Generación de un nuevo sistema vial con características paisajísticas.

3.- Generación de parques lineales para recreación activa y esparcimiento.

4.- La generación urbana en los predios situados en las riberas de los arroyos por la recuperación de su valor económico por las nuevas condiciones de accesibilidad y paisaje.

Se debe trabajar sobre los siguientes aspectos:

1. Regulación de Caudales
2. Desarrollo de un Sistema Vehicular
3. Tratamiento de áreas verdes en las rondas y remanentes de los arroyos.

### **Artículo 63 Estrategias para la Conservación Ambiental**

La cultura Mokaná profesaba una profunda reverencia por la naturaleza como si fuera un amigo, un pariente. Lejos quedaron los tiempos en que el paisaje municipal designó el nombre dado por los aborígenes a la región en que vivían "Agua sobre la Arena". La cosmovisión indígena de la naturaleza- hombre fue trocada por un Modelo de Desarrollo en donde lo económico que prima sobre el recurso natural.

Aprendemos a respetar la naturaleza o perecemos. En la cultura india, la naturaleza era una especie de madre que proporcionaba a sus hijas e hijos todo lo que ellos necesitaban, la Madre Tierra proporcionaba alimento, vida y compañía. El municipio necesita conservar viva esta cosmovisión indígena para que las comunidades municipales puedan conservar su sentido de pertenencia en la nueva sociedad municipal metropolitana.

El Proyecto Educativo Municipal debe aminorar el impacto negativo del cambio social que se avecina mediante Proyectos de Aula basados en experiencias manuales con la naturaleza. Los futuros niños urbanos municipales no pueden ser privados de la exploración lúdica de la naturaleza. Se debe propiciar y proporcionar a los niños, la oportunidad de experiencias directas con el ambiente natural sobre una base de

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



cotidianidad y esta debe ser la tendencia paisajista municipal.

Ante el proceso político dado por el referéndum para el ingreso al Área Metropolitana, en donde de la noche a la mañana una sociedad rural se convirtió en sociedad urbana se impone un proyecto cultural para que las comunidades protejan recreen y realcen los espacios abiertos y los recursos naturales en el municipio.

El municipio necesita la creación de un Sistema de Red de recursos naturales accesibles a las comunidades especialmente infantiles y jóvenes, para que descubran y aprendan cual hermosa es la naturaleza y puedan crecer amándola. De conseguir este objetivo la preservación del frágil hábitat será una realidad.

La creación de los espacios, programas educativos y recreacionales para los niños y el diseño de escenarios naturales es una estrategia efectiva para la conservación ambiental.

#### **Artículo 64 Estrategia de Parques lineales**

La cobertura vegetal a lado y lado del cauce de los arroyos ha sido sometida a un proceso predatorio que tiene como principal consecuencia el incremento del proceso de desertización.

La creación de un Sistema Vial paralelo a los arroyos, creará un espacio mínimo de 30 metros entre el cauce del arroyo y la vía, en otros lugares este espacio es más amplio. Lo cual nos daría la posibilidad de desarrollo de espacios con equipamientos simples y económicos que pueden ser utilizados por los vecinos del lugar. Igualmente se pueden crear pequeños bares y estaderos con sanitarios que estarán destinados al servicio de los transeúntes que se desplacen por la ribera de los arroyos.

El proyecto de los parques naturales debe formar parte de un plan con fines educativos, culturales y turísticos. La localización de los parques está en la incipiente plataforma urbana municipal, con la propuesta urbana de la construcción de un tejido abierto, lo cual representará alternancia de llenos y vacíos que permitirá una pauta de retroalimentación cultural con una población de raíces rurales que se podrá reencontrar con espacios abiertos culturizados.

#### **Artículo 65 Conservación Ambiental en los desarrollos Urbanísticos**

Para todo desarrollo urbanístico en el municipio de Galapa se deberá considerar en sus estudios, como uno de los objetivos prioritarios el mantenimiento, conservación, mejora y protección general del medio ambiente, para el efecto se deberán cumplir estrictamente las normas urbanistas contenidas en el presente Ordenamiento y las reglamentaciones vigentes relacionadas con:

1. Los retiros y protección de las corrientes naturales de agua;
2. El manejo y conservación de la arborización natural y nativa, localizada dentro del terreno a urbanizar
3. El control sobre los movimientos de tierra al ejecutar las obras, en especial aquellos que se efectúen cerca a cauces de las corrientes naturales de agua
4. Captación y derrame de las aguas servidas
5. El obligado arborizado y engramado de las zonas verdes y retiros viales y la provisiones necesarias para su mantenimiento.
6. El urbanista debe integrar al desarrollo urbano el medio de tal forma que permitan obtener espacios abiertos que logren hacer más agradable para la vida urbana

PARÁGRAFO 1: No se permitirá la tala de cualquier tipo de bosque, exceptuando en este último caso la realizada para uso exclusivamente casero, previamente autorizada por el funcionario competente de C.R.A y la UMATA, de acuerdo con la reglamentación existente.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## **Artículo 66 Protección y conservación de las corrientes de agua.**

Los interesados en nuevos desarrollo urbanísticos, tal como se establecen en este Plan, están obligados a conservar el cauce y la vegetación circundante, como área de protección de las corrientes naturales de agua, pudiendo ser cedidas en favor del Municipio de Galapa. No se permitirá la canalización para su utilización como vías.

PARÁGRAFO: La distancia de retiro mínimo de treinta metros a los bordes del cause o curvas de nivel de aguas máximas de cualquier corriente de agua, se entienden sin perjuicio de distancias mayores que por estudios técnicos específicos establezca la Dirección de Planeación Municipal o la Corporación Regional Autónoma del Atlántico

## **Artículo 67 De las políticas de protección y conservación de las corrientes naturales de agua**

Se deberán mantener, sin causarles menoscabo o deterioro, los factores interdependientes del Medio Ambiente; Agua, Suelo, Flora y fauna que garanticen el equilibrio hidrológico de las cuencas y micro cuencas que correspondan a cada corriente natural.

No se podrán afectar las condiciones de infiltración y de régimen de flujo en las corrientes superficiales, de cada cuenca. Los cambios a permitirse, en caso de modificaciones justificadas, de las condiciones anteriormente expuestas, deberán estar respaldados por estudios técnicos donde se indiquen las obras hidráulicas necesarias para la regulación de caudales, planes de explotación agrícola, reforestación u otras modificaciones del suelo que comprometan el Ordenamiento de la cuenca y la utilización de sus recursos hídricos.

La legislación correspondiente a las Políticas de Conservación de las Corrientes Naturales de Agua se establecen en el Decreto 2811 de 1974. Código de recursos naturales. Artículos número 8, 179, 181, 204, 205, 312, 316, 318, 319 y 323

## **Artículo 68 Captación de aguas, tratamiento y vertimiento de aguas residuales.**

La captación, tratamiento y vertimiento de aguas residuales se hará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional N 1594/ 84 del Ministerio de Salud Nacional.

## **Artículo 69 Condiciones para la localización de plantas de tratamiento de aguas residuales.**

Estas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1 El proyecto se ajustará a las normas generales sobre retiros a corrientes de agua.
- 2 No se permite Plantas de Tratamiento de Aguas Negras dentro de los suelos urbanos o de expansión urbana.

## **Capítulo 8 Plan Ordenamiento físico Ambiental**

### **Artículo 70 Objetivo**

Todos los Programas de Desarrollo Urbano en el Municipio de Galapa, deben tener como objetivo la valoración de los Arroyos Grande y Caña y la integración físico visual a través de la arborización urbana, el manejo paisajístico de las rondas de los arroyos y el reverdecimiento de los espacios públicos y residuales.

El Ordenamiento se fundamenta en tres objetivos

- 1- Imagen
- 2- Flexibilidad
- 3- Educación

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

La propuesta de unos arroyos estructurantes recuperados, con una oferta ambiental recreativa es el punto de partida y llegada de toda la propuesta urbana. El Sistema de los Parques Lineales en los arroyos Grande y Caña debe ofrecer a las comunidades diversidad de actividades como extensión de los Proyectos Educativos de las escuelas y colegios del municipio y aún del mismo Proyecto Educativo Municipal e igualmente la integración de las zonas residenciales con las zonas recreativas.

## **Artículo 71 Principios**

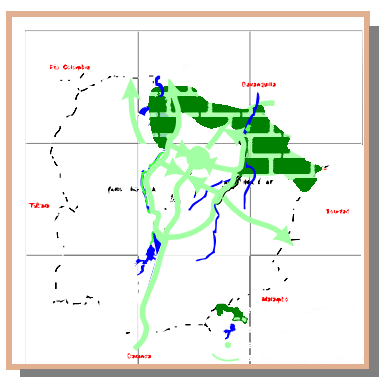
1. Accesibilidad: La principal prioridad para las áreas verdes, es lograr que tengan fácil acceso para las comunidades.
2. Recreativas: Las Áreas verdes deben estar diseñadas con potencialidades para la recreación
3. Diversidad: Las áreas deben proveer al Sistema de Espacio Público, de una variedad de sitios para educar la comunidad en el uso de la diversidad biológica.
4. Seguridad: El espacio público constituido por las áreas verdes debe generar ambientes seguros.
5. Mantenimiento: por el déficit hídrico de nuestro municipio y para lograr una reducción de costos que realmente permita el mantenimiento como "áreas verdes" en los separadores viales se debe inducir a una vegetación preferiblemente arbustiva.

## **Artículo 72 Plan de Ordenamiento Paisajístico**

La política paisajística debe proveer al municipio de una filosofía ambiental. La cual debe ser implementada por grupos cívicos, comunidades y constructores mejorando su propio hábitat al mismo tiempo que se produce un paisaje municipal.

Deben predominar los espacios abiertos y la creación de escenarios naturales culturizados

## **Artículo 73 Sistema Estructural Verde**



MAPA II SISTEMA ESTRUCTURAL VERDE

El Sistema estructural verde está compuesto por:

1. La creación de corredores Ambientales a lo largo de los arroyos Grande y Caña.
2. Embalses para la regulación de caudales.
3. Rondas del Sistema Hídrico,
4. Parques recreativos activos y parques vecinales
5. Parques de actividad contemplativa - ambientales,
6. Zonas de Reserva Forestal e implementación de un Proyecto de Biotecnología.
7. Suelos de Protección Ambiental

## **Artículo 74 Suelos de protección conurbación**

El objeto es la creación de una franja suburbana de freno a la conurbación, que involucra y contempla todo el sistema geográfico municipal incorporándolo a las estrategias de conservación ambiental. En el documento técnico de Soporte se encuentra la delimitación y funcionalidad de esta área.

## **Artículo 75 Corredores Viales**

Los corredores viales de acuerdo con nuestra propuesta urbana, conforman la estructura y es la forma más efectiva de agrupar el verde e integrarlo con la cotidianidad del residente y del visitante.

- 1- Los ejes de los Corredores viales de la Cordialidad y de la Autopista Metropolitana se les otorgará la función de continuidad, por ser los sistemas de mayor uso y de mayor visibilidad por lo cual se debe acometer un programa de arborización con árboles consolidados que den una imagen visual inmediata enfatizando su uso .
- 2- En el separador central se sembrará Acacia, roble amarillo y Aromo. En el separador entre la regional

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

y la colectoras se sembrará laurel enano y trinitaria de esta forma se crea una barrera ambiental contra las condiciones de polvo y ruido y evita el tránsito peatonal. En las bermas se deben sembrar especies arbustivas como la cayena y el uvito, esta vegetación integrará todos los ejes visuales.

3- En las vías colectoras deben ser manejados como ramales que integren las áreas verdes entre sí como palmeras, mangos, corales y careta de burro

4- Los corredores viales de arroyo Caña y Grande como barreras que integran la vegetación y con un carácter rural, por su localización se hace imperativo el manejo de las rondas de los arroyos, el control de los taludes, el manejo de las escorrentías y el uso de manejo de especies nativas en alta densidad. Las especie de trupillo, iraca, ceiba roja, caña fistula y en el separador central lluvia de oro, roble y almendro

### **Artículo 76 Parques Recreativos**

El Sistema de parques municipales consta de:

- 1- Parque Metropolitano
- 2- Parque Lineal de Ay. Grande
- 3- Parque lineal de Ay. Caña.
- 4- Plaza Parque Vial
- 5- Parques de Sector
- 6- Parques de Barrio

### **Artículo 77 Áreas residenciales**

Para el manejo paisajístico se buscará tipificar la imagen de cada uno de los barrios con el uso diferenciado de especies de porte bajo y arbustos.

Cada urbanización para la obtención de la licencia debe presentar un Plan Maestro de Arborización.

### **Artículo 78 Zonas Comerciales**

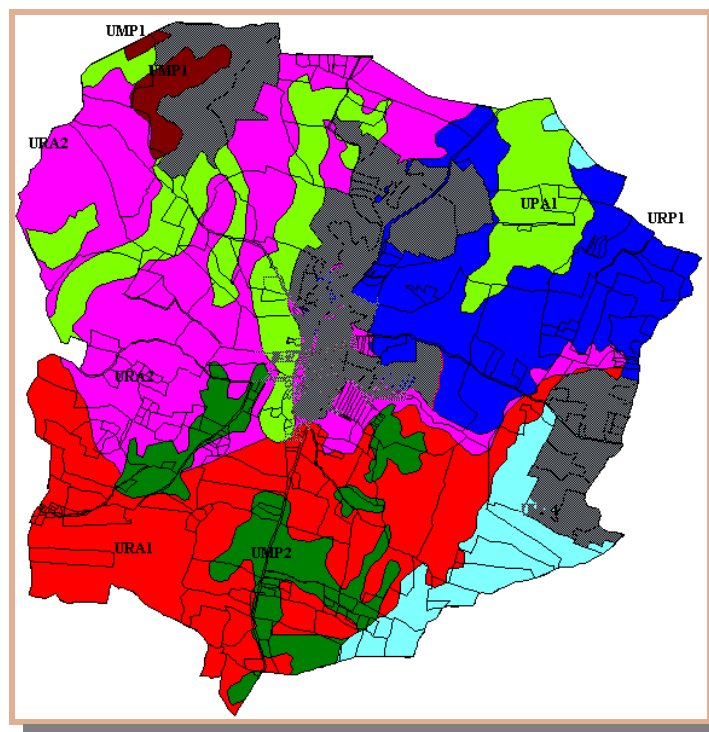
En las zonas comerciales se debe buscar el uso de materas en concreto o cajuelas de concreto prefabricado.

### **Artículo 79 Unidades de Manejo**

Siguiendo los lineamientos del Plan Ambiental del Atlántico, el Ordenamiento físico Ambiental del municipio se plantea en 7 unidades.

Unidades de Manejo del Municipio de Galapa		
Símbolo	Descripción	Area Ha
UMP1	Unidad de manejo para mitigar el efecto de los procesos degradativos. Áreas con geoformas susceptibles a la degradación, afectados con procesos denudativos de grado ligero, en zonas de aptitud ambiental	146.45
UMP2	Unidad de manejo para mitigar la geodinámica fluvial Áreas sometidas a procesos de erosión fluvial	714.46
UPA1	Unidad de manejo agrario con restricciones climáticas	1590.97
UPA4	Unidades de aptitud agraria que requieren manejos especiales y tecnología apropiada.	870.1

URA1	Recuperación en zonas de aptitud ambiental. Recuperar función ambiental por que hay sistemas de producción no adecuados y áreas degradadas en zonas de recarga y almacenamiento hídrico y fuerte pendiente.	2040.07
URA2	Zonas de recuperación en zonas de aptitud ambiental con sistemas de producción no adecuados a las condiciones del medio, como en áreas afectadas con procesos denudativos de grado moderado a severo	2589.37
URP1	Recuperación en zonas de aptitud agraria	1743.03
ZU	Manejo especial (Área Urbana y/o de Expansión Urbana)	105.75
	total Área Municipal	9800.2



MAPA 12 UNIDADES DE MANEJO  
Fuente Sig esc 1:10.000

### Artículo 80 Explotación de canteras

Toda cantera que se pretenda ubicar o legalizar dentro del municipio de Galapa deberá efectuar el trámite respectivo ante la Dirección de Planeación por ser el municipio dueño del subsuelo.

PARÁGRAFO: Las ladrilleras deberán efectuar dicho trámite en cuanto a la parte de explotación del material

### Artículo 81 Zona de Explotación de Materiales.

Se denominan Zonas de Explotación de Materiales aquellas cuya principal actividad consiste en la extracción de materiales para ser posteriormente utilizados en la industria de la construcción. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones, como la arena, la piedra, etc., como también aquel que se someterá a un proceso de transformación; por ejemplo por el caso de la arcilla para la producción de ladrillos.

### Artículo 82 Localización.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Como norma general, no se permitirá la explotación de materiales en áreas localizadas dentro del perímetro urbano del municipio o en la Zona de Expansión Urbana del municipio.

Deberá respetarse además una distancia mínima de cien metros (100m) entre una explotación y los asentamientos o desarrollos de vivienda que se encuentren localizados en la zona.

### **Artículo 83 Asignación de usos.**

Queda totalmente prohibido el uso de vivienda para nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas declaradas como de explotación de materiales. A juicio de la Dirección de Planeación Municipal, se podrá autorizar la ubicación de establecimientos comerciales y pequeñas industrias afines con las existentes y que hagan uso de las materias primas allí explotadas, las cuales desaparecerán al darse el cambio de uso de la zona.

### **Artículo 84 Programas y Proyectos Específicos**

Los principales programas y proyectos específicos son:

1- Sistema de Áreas naturales municipales protegidas  
Este Proyecto busca la conformación y preservación de las áreas de reserva, conservación y protección de los recursos naturales municipales y la creación de las áreas naturales de la sociedad civil (artículos 109 y 110 de la Ley 99 de 1993)

Para este fin el municipio creará diferentes tipos de áreas protegidas, las cuales se encuentran entre la conservación de los valores naturales o paisajes hasta áreas que permitan el aprovechamiento directo de los recursos.

El municipio debe definir para cada área los objetivos, el área a declarar y la reglamentación de las mismas.

2- Proyecto Embalses de las Cuencas Arroyo Grande y León

Este Proyecto fue elaborado por la Corporación Autónoma Regional del Atlántico. Por el gran Impacto benéfico para el municipio nos permitimos transcribir las conclusiones y recomendaciones del Proyecto.

#### *XI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES*

*Este informe presenta el estudio relacionado con los análisis de hidrología y de recursos hidráulicos en el estudio de factibilidad de selección de embalses de las cuencas hidrográficas de los arroyos Grande y León, ubicados al occidente y suroccidente de la ciudad de Barranquilla, y cuyas aguas servirán como fuente de suministro para zonas bajas de las referidas hoyas hidrográficas.*

*Las cuencas de los arroyos Grande y León objeto de este estudio abarcan un área aproximada de 250 km<sup>2</sup>, entre las coordenadas 900.897 E y 1.688.897 N y 919.750 E y 1.716.536 N, y comprenden áreas de los municipios de Barranquilla, Puerto Colombia, Tubará, Galapa y Baranoa.*

*En general, la zona de influencia directa de los arroyos presenta precipitaciones bajas, observándose que la precipitación en el departamento varía de norte a sur; es decir, a medida que la distancia al mar aumenta la precipitación es mayor. Las lluvias son en general de carácter convectivo (térmico y dinámico), presentándose la mayor inestabilidad atmosférica en el periodo mayo a noviembre. El número de días con precipitaciones es escaso, presentándose una alta lluvia en un corto tiempo, lo cual indica que la precipitación llega a ser torrencial, constituyéndose en un elemento generador de procesos erosivos en la zona. El mayor número de días de lluvia a nivel mensual multianual se presenta en el mes de octubre con un número de 16.*

*Por debajo de la isoyeta de 800 mm a nivel anual multianual se encuentra gran parte del municipio de Barranquilla, y los municipios de Puerto Colombia y Soledad, así como las ciénagas de Mallorquín, Manatí y El Rincón. Esta zona se caracteriza por presentar precipitaciones escasas, e inclusive en algunos meses pueden no presentarse. La isoyeta de 1000 mm a nivel anual multianual se encuentra ubicada en una línea que une las cabeceras municipales de los municipios de Juan de Acosta, Baranoa, Polonuevo, y Palmar de Varela. La franja localizada hacia el norte, en donde la precipitación es escasa y menor de 1000 mm, se prolonga hasta el sureste y es afectada por la acción que ejercen los vientos alisios; en esta franja se encuentra gran parte de la zona de estudio, perteneciente a los municipios de Tubará, Soledad, Barranquilla y Puerto Colombia. Al sur, y paralela a*

#### **Camino del Desarrollo**

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

la isoyeta de 1000 mm, se encuentra la isoyeta de 1200 mm, que cruza un poco al sur de la cabecera municipal del municipio de Sabanalarga. Dentro de estas isoyetas se encuentran áreas al sur del municipio de Baranoa. La zona de proyecto objeto de estos estudios se encuentra básicamente sobre las isoyetas 800 y 950 mm.

Se observa un gran período de estiaje entre los meses de diciembre y abril, con el 42 % del tiempo, en donde solamente se precipita el 6 % de la lluvia total anual, mientras el resto del tiempo ocurre el resto de la precipitación. Asimismo, los meses de septiembre y octubre se presentan como los más lluviosos.

Dentro de la zona se encuentran gran cantidad de cuerpos de agua corrientes, tipo arroyos y quebradas, y ciénagas y embalses. También es importante tener en cuenta la disponibilidad de aguas subterráneas que presenta la zona, las cuales se constituyen en una reserva para el abastecimiento de agua de la misma área, siendo extraídas a través de pozos y aljibes.

En cuanto al régimen hidrológico, está especialmente asociado a los arroyos, ofreciendo modalidades de cursos intermitentes y efímeros, los últimos siendo profundos y borrascosos, demostrándose de esta forma la temporalidad de la mayor parte de las corrientes de agua.

La mayor parte del agua en el territorio se pierde por evaporación, evapotranspiración e infiltración, incrementándose así los períodos menos lluviosos. La mayor parte de la cuenca del arroyo Grande se encuentra ubicada en suelos pobres, en donde se presentan grandes infiltraciones, mientras que la parte baja del arroyo León se encuentra en una zona que también se puede considerar como con buena infiltración. Por otro lado, la parte alta de la cuenca del arroyo Grande se encuentra en una zona de menor infiltración.

Se proponen, de acuerdo con los requerimientos y la información disponible, nueve sitios de embalse, tal como se presenta en el Plano. De estos, 6 embalses se encuentran en serie, arreglados en parejas. Estos últimos embalses, desde aguas abajo hacia aguas arriba son: No. 1 y No. 2, No. 3 y No. 9 y No. 4 y No. 5. Los embalses No. 6, 7 y 8 operarían independientemente.

Para cada uno de los sitios del proyecto, los valores diarios de precipitación en la estación sinóptica principal Aeropuerto Ernesto Cortissoz para el período 1970-1998, fueron transformados multiplicándolos por la relación entre las precipitaciones a nivel anual multianual para el centro de gravedad de cada hoya hidrográfica respectiva, hallada con base en el mapa de isolinéas de precipitación a este nivel de discretización, y para la referida estación.

Teniendo en cuenta que las hoyas hidrográficas no cuentan con datos históricos de caudal, fue necesario inferirlos con base en un modelo lluvia-escorrentía. Los valores medios de caudales mensuales para el período 1970-1998 en los sitios de proyecto de embalse se dedujeron a través de la metodología del Soil Conservation Service del U.S. Agricultural Department de los Estados Unidos de América. La metodología utiliza lluvias diarias, las cuales son transformadas a escorrentía superficial a través del método de la curva CN. El valor CN de las hoyas hidrográficas se basa en la permeabilidad de los suelos, la lluvia antecedente durante los 5 días previos al día que se considera, el tipo de uso de suelo (agrícola, vegetado en bosques, pastos, urbano, etc.) y el porcentaje de cobertura vegetal del suelo. Adicionalmente, se han variado estos coeficientes básicos de CN para tener en cuenta las pendientes de los suelos en las hoyas hidrográficas. Los valores de escorrentía superficial diaria obtenidos mediante la metodología explicada con anterioridad en un mes se suman y dividen por el número de días de cada mes para obtener el caudal medio mensual.

La simulación de la operación de un embalse se inicia mediante la selección de un tamaño dado de embalse E, con el cual se determina el caudal regulado mediante un método iterativo, y a través de un modelo de computador, de tal manera que ocurra el número de fallas, en meses, necesarias para obtener la confiabilidad requerida. La demanda se ha supuesto constante a través de los meses de estiaje diciembre a abril sobre la zona de proyecto. En los demás meses del año se ha supuesto que no haya demanda alguna de agua. Para propósitos de este estudio, se ha definido una confiabilidad del 95 %, valor comúnmente usado para análisis de esta naturaleza.

Teniendo en cuenta que las hoyas tributarias a los embalses no cuentan con información directa de caudales, para determinar las crecientes de diseño de los rebosaderos respectivos, a la lluvia efectiva deducida para el período de retorno seleccionado se le aplicó el hidrograma unitario UNIMORF. Se ha seleccionado una creciente de diseño de los rebosaderos producida por una lluvia de 500 años.

La medida del volumen de sedimentos que se movilizan por una cuenca hidrográfica a que son llevados hasta las corrientes de drenaje naturales, como es el caso de las hoyas hidrográficas objeto de estos estudios hasta el sitio de los embalses propuestos, está dada por la intensidad de erosión hídrica. Este valor presenta la carga de sedimentos que tales corrientes de drenaje podrían transportar como sedimentos en suspensión si tuviera capacidad para hacerlo. Los factores que actúan en la generación de las pérdidas de suelo son, básicamente, la lluvia, la erodabilidad del suelo, las características topográficas del terreno y la cobertura vegetal. Para subsanar el problema de la nula información sedimentológica en las cuencas objeto de estos estudios, y con el fin de determinar la tasa de erosión anual, se estudió una metodología de cálculo que no necesita de mediciones de

### **Camino del Desarrollo**

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

campo en cuanto se refiere a cantidad de sedimentos de fondo o en suspensión transportados por las corrientes. La interacción de las variables anteriormente mencionadas, ha venido siendo estudiada por medio de métodos analíticos, de modelos físicos y de cuencas prototipo. De estos estudios han resultado criterios generales para estimar la pérdida de suelo, y fórmulas elaboradas, entre las cuales la más conocida y utilizada es la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo. Esta ecuación se ha venido aplicando en Colombia en los últimos años, en proyectos diferentes y con resultados satisfactorios. La Ecuación Universal de Pérdida de Suelo permite cuantificar la intensidad hídrica, es decir el volumen de suelo removido durante un período determinado. Para estimar la fracción de volumen de suelo erodado que llega y es transportado por las diversas corrientes de agua en la cuenca hidrográfica, es necesario afectar los estimativos de la erosión por un coeficiente de transporte, el cual es función de las características del drenaje principal. En el Cuadro No. 11 se presenta el volumen de sedimentos depositables en los embalses para una vida útil de 50 años y una eficiencia de retención de sedimentos del 100 %.

Con base en los datos de las curvas de área-capacidad de los embalses, se ha determinado el volumen de regulación de caudales y la altura de presa. La cota de solera de la toma de fondo de los embalses debe estar ubicada en una cota tal que los sedimentos no la vayan a taponar durante su vida útil, supuesta en 50 años. Para determinar esta cota, y desde el punto de vista de la seguridad, se ha supuesto que los sedimentos se depositan todos a pie de presa.

Para definir el tamaño de los rebosaderos, se ha tratado de utilizar al máximo la totalidad del embalse en cada proyecto, de tal manera que durante el tránsito de la creciente máxima de diseño de las presas, para un período de retorno de 500 años, el nivel máximo instantáneo de aguas coincida con la cota de cresta de la presa. En todos los casos se ha supuesto un rebosadero con perfil tipo Creager, de tal manera que el coeficiente de descarga sea igual, en el sistema métrico, a 2.1. Para ello, se transitó a través del modelo de computador HEC-1, "Flood Hydrograph Package", del Hydrological Engineering Center, U.S. Corps of Engineers, September 1990, las respectivas crecientes de diseño aferentes a los embalses, y por medio de un proceso iterativo, se determinó la longitud del rebosadero que produjera una sobrecarga tal que el nivel máximo instantáneo ocasionado por la creciente de salida coincidiera con la cota de cresta de los embalses. Se considera que esta suposición es válida, dado que la creciente con período de retorno de 500 años es suficientemente conservadora para el diseño de la presa, sin permitir borde libre durante el instante en que ocurre el nivel máximo instantáneo de aguas en el embalse.

En primera instancia, se determinó el caudal regulado suponiendo una demanda constante para los meses de diciembre a abril, de tal manera que cumpliera con una confiabilidad del 95 % del total de los meses de la simulación, sin considerar el efecto de la evaporación neta debida a los embalses. Es evidente que el embalse No. 5 produce una mayor regulación de caudales cuando el agua ha sido previamente regulada en el embalse No. 4. Se exige, con todos los embalses construidos, un volumen de regulación de 11.171 hm<sup>3</sup> para regular un caudal de 736.09 l/s suponiendo una demanda constante para los meses de diciembre a abril, de tal manera que se cumpliera con una confiabilidad del 95 % del total de los meses de la simulación. La maximización de la relación entre el caudal regulado y el caudal medio multianual ofrece la bondad de cada proyecto pues involucra de manera indirecta su volumen de regulación. De acuerdo con lo anterior, los proyectos, de ser técnicamente factibles y previo un análisis beneficio/costo, deberían desarrollarse en el siguiente orden: embalses No. 6, 7, 5 (con embalse No. 4 al mismo tiempo), 8, 9, 3 y 2. Sin embargo, también debe evaluarse la magnitud de la regulación, en cuyo caso el orden de los proyectos sería el siguiente: embalses No. 8, 9, 3, 7, 5 (con el embalse No. 4 al mismo tiempo), 6 y 2.

Antes de la construcción de una presa, una parte de la precipitación en el área que será inundada por el embalse aparece como escorrentía en el sitio de presa. Los caudales deducidos son caudales naturales en el sitio de presa, y por lo tanto incluyen la escorrentía del área del embalse. La precipitación interceptada o detenida superficialmente se evapora; la precipitación almacenada en el suelo se evapora, es transpirada por la vegetación o se mueve desde el área de drenaje como caudal de agua subterránea. El término "precipitación consumida" se aplica a la parte de la precipitación que no aparece como escorrentía, y corresponde a la precipitación interceptada, detenida superficialmente o evapotranspirada. Con la formación del embalse no se presentará evapotranspiración en el área del embalse; habrá, sin embargo, una pérdida por evaporación desde la superficie del agua que lo forma. La pérdida neta en suministro de agua resultante de la construcción del embalse será, por lo tanto, la evaporación de una superficie libre de agua (el embalse) menos la precipitación consumida, lo cual se denomina evaporación neta. La evaporación neta promedio anual varía entre 591 y 642 mm. Los valores de altura de evaporación neta han sido convertidos a caudal promedio anual evaporado, y los resultados se presentan en el Cuadro No. 14, suponiendo el área respectiva del embalse al nivel promedio anual.

En segunda instancia, con base en los volúmenes para regulación de caudales, se determinó el caudal regulado suponiendo una demanda constante para los meses de diciembre a abril, de tal manera que cumpliera con una confiabilidad del 95 % del total de los meses de la simulación. A los caudales entrantes a los embalses se les descontó un valor constante de caudal durante todos los meses correspondiente al caudal medio anual de evaporación debida al embalse. Es evidente que el embalse No. 5 produce una mayor regulación de caudales cuando el agua ha sido previamente regulada en el embalse No. 4. Se exige, con todos los embalses construidos,

### **Camino del Desarrollo**

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***



un volumen de regulación de 11.171 hm<sup>3</sup> para regular un caudal de 615.03 lt/s suponiendo una demanda constante para los meses de diciembre a abril, de tal manera que se cumpliera con una confiabilidad del 95 % del total de los meses de la simulación. La maximización de la relación entre el caudal regulado y el caudal medio multianual ofrece la bondad de cada proyecto pues involucra de manera indirecta su volumen de regulación. De acuerdo con lo anterior, los proyectos, de ser técnicamente factibles y previo un análisis beneficio/costo, deberían desarrollarse en el siguiente orden: embalses No. 6, 5 (con embalse No. 4 al mismo tiempo), 7, 8, 9, 3 y 2. Sin embargo, también debe evaluarse la magnitud de la regulación, en cuyo caso el orden de los proyectos sería el siguiente: embalses No. 8, 9, 3, 7, 5 (con el embalse No. 4 al mismo tiempo), 6 y 2.

Es tan pequeño el caudal regulado por el embalse No. 2 que se propone descartarlo para estudios de más detalle. De esta manera, el caudal regulable con los embalses No. 3 a 9 para el período considerado de diciembre a abril asciende a 613.69 lt/s.

Determinando una dotación de riego de 0.50 (lt/s)/ha (lo cual implica una eficiencia global de riego del 67 %), se podrían desarrollar con el caudal regulado de 613.69 lt/s unas 1230 Ha para el período de estiaje diciembre a abril.

Para el análisis costo-beneficio se han tenido como variables los siguientes aspectos: control de crecientes, valor de la obra y volumen de agua disponible para irrigación.

De acuerdo con las variables analizadas se recomienda realizar los embalses en el siguiente orden de prioridad: No. 8, 9, 3 y 7.

Los embalses No. 4, 5, 6 y 2 presentan una alta relación costo-beneficio por lo que no se recomienda su construcción.

En la ejecución de la etapa de diseños definitivos de las obras civiles de las presas que permitirán la creación de los embalses No. 8, 9, 3 y 7, se deben realizar los siguientes estudios:

*Levantamiento topográfico detallado del sitio donde se construirá la presa y el embalse.*

*Levantamiento topográfico detallado del sitio del rebosadero de cada embalse.*

*Estudio de suelos en el sitio a construirse cada presa, embalse y rebosadero.*

*Levantamiento topográfico detallado de las vías de acceso.*

*El estudio de factibilidad no contempla el análisis de las posibles tomas de agua en cada embalse, para irrigación, por lo tanto se debe contemplar este aspecto en la etapa de diseño, previa determinación del área a ser irrigada.*

### 3- Plantaciones nuevas y transformación gradual de reforestación

Por la característica de ser áreas degradadas en zonas de recarga y almacenamiento hídrico y fuerte pendiente el Área URA 1 se hace necesario su recuperación de su aptitud ambiental.

Esta Zona es declarada Zona de Reserva Ambiental Municipal, por lo tanto su tratamiento contemplará la conservación de la vegetación existente y la ampliación de la masa arbórea nativa.

En las zonas inmediatas a los taludes no deben plantarse árboles de porte alto con el fin de evitar que el sistema radicular afecte el talud.

En los casos de pendientes fuertes se debe realizar un trazado de curvas de nivel por terrazas para plantaciones en masa.

### 4- Programa Manejo de Taludes

El tratamiento de taludes constituye uno de los ordenamientos más importantes del Sistema Orográfico Municipal por su gran impacto visual.

Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1 El material proveniente del descapote se debe utilizar para cubrir los taludes.
- 2 Para la estabilidad y conservación de los taludes se les debe proveer de drenaje propio.
- 3 Se deben manejar simultáneamente los taludes con empradizaciones con cespiones y el uso de

#### **Camino del Desarrollo**

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

especies arbustivas y arbóreas de porte bajo.

3 La UMATA realizará los estudios respectivos para determinar las especies más recomendables :Programa de Imagen visual-densidad

3 Se debe buscar la conformación de masas de especies ornamentales y generar una mayor diversidad de fauna y flora en los espacios intersticiales de la trama urbana.

## Capítulo 9 Movilidad Municipal

El futuro del municipio depende en un alto grado de su circulación terrestre y la capacidad del transporte masivo, la infraestructura vial urbana y rural está muy atrasada. Debe emplearse la siguiente combinación de estrategias.

- Adecuación física de la malla vial, que implica soluciones de ingeniería en cuanto a dimensiones de las calzadas, seguridad de rodamiento, calidad de obras de arte, manejo de aguas lluvias, puentes, etcétera.
- Mejora en la capacidad de movilización en transporte masivo.
- El corredor urbano de la Cordialidad situado en la zona de expansión Urbana se debería dotar con un equipamiento que se ajuste a la normalización internacional en materia de paradores, baños públicos, estaciones de servicio.
- La administración municipal debe iniciar un proceso que obligue a la entidad nacional que realice la licitación de la Vía la Cordialidad para su concesión, que dentro de los pliegos de la licitación de los concesionarios quede estipulado el compromiso en materia de construcción y maniobrabilidad de acceso a las urbanizaciones que se desarrollen en el área de expansión urbana del municipio.
- En el diseño geométrico de la Vía la Cordialidad se debe dejar un corredor vial de no menos de 15 metros, el cual tendrá como destinación exclusiva el transporte masivo, un futuro tren metropolitano. Las tres primeras ciudades metropolitanas tienen viabilizado el metro, el próximo turno le debe corresponder a la cuarta área metropolitana del país. Sería una falta de visión en la planificación de los Ordenamientos Municipales y Metropolitano no ir creando los corredores que se podrán utilizar

La anterior parte de infraestructura se debe complementar con una acción estratégica para el diseño de líneas de transporte entre el área de expansión y el área urbana del municipio, al igual que con los municipios de Malambo, Soledad, Puerto Colombia y como estímulo para la creación de estas rutas se le entregaría a dichas empresas transportadoras rutas a la ciudad de Barranquilla. Sabemos que lo anterior supone una presión deliberada sobre los transportadores para diversificar sus puntos de entrada y salida del municipio pero se trata de lograr la conurbación del Área de Expansión Urbana cuyo potencial es enorme para el municipio y para la misma Área Metropolitana

La intervención estratégica queda planteada de la siguiente forma:

### Artículo 85 Intervención estratégica

La configuración de la red vial municipal evidencia, nuevamente el Plaza-centrismo colonial, la intervención en el tejido vial debe en primera instancia tener el objetivo de la mejora ambiental. El municipio como Hinterland de la metrópolis de Barranquilla adquirió la configuración de una periferia producida por parcelaciones suburbanas el cual está dando paso a asentamientos marginales "entiéndase las nuevas urbanizaciones" caracterizados por escasa calidad residencial producto de la "fábrica residencial para la Vivienda de Interés Social de Barranquilla" situadas al margen de una legalidad urbana municipal.

A la diversidad morfológica de las nuevas "licencias para urbanizaciones" hay que añadirle la consideración topológica, la idea de periferia implica un centro que la precede; a escala departamental se plantea una primera escala para el centralismo ejercido por Barranquilla, a segunda escala el centralismo se repite con la cabecera municipal. Esta noción corresponde a la experiencia histórica de la segregación de

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

determinadas funciones fuera del perímetro definido como ciudad, la cabecera municipal está consolidando un modelo de ciudad segregada social y funcionalmente. Dentro del caos del otorgamiento de las actuales licencias de construcción, a la periferia de la cabecera se le asignó la función de acoger las viviendas populares, con el inconveniente no dimensionado de la aparente dependencia al "centro cabecera municipal", pero, es en realidad la estrategia de los urbanizadores del municipio núcleo para que se les permita urbanizar el campo municipal en provecho de la territorialidad de Barranquilla.

Este modelo no puede seguir subsistiendo; la intervención del Plan Estratégico de Desarrollo a través de su intervención en el Subsistema de Movimiento busca una movilidad municipal a escala metropolitana posibilitando una ocupación difusa del municipio en los límites con Barranquilla. La propuesta de intervención Urbana quedó planteada con el objetivo de la creación de espacios con calidad de funciones constituyéndose en nuevos polos de actividad en un enclave periférico. El objetivo es distorsionar la clásica relación de dependencia con el municipio núcleo, el Modelo Metropolitano segregado y jerarquizado tenderá a transformarse en una estructura policéntrica.

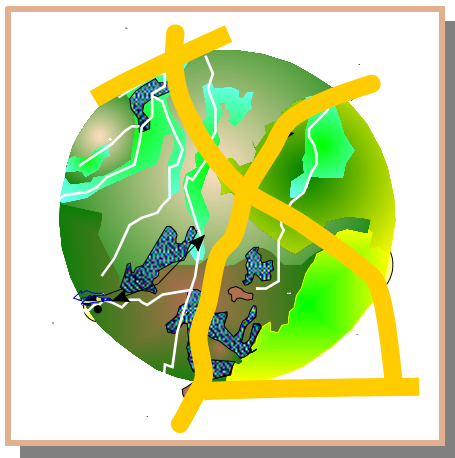
En la nueva periferia se pierden los límites entre la ciudad y el campo, el objetivo es neutralizar la expansión de la ciudad de Barranquilla por el Eje de la Cordialidad.

El Modelo físico del Plan de Desarrollo pretende minimizar el divorcio entre el concepto técnico de vía -calle y el valor de espacio urbano y humano de la vía-calle. Desde el punto de vista técnico se plantean términos como Plan Vial, jerarquización de vías, perfiles, estudios de tráfico desde estos puntos de vista la vía es considerada un carril de circulación por donde fluyen vehículos a una determinada velocidad pero este concepto mecanicista no es el preferencial en el Plan de Desarrollo, calle es para el residente del municipio el sitio por donde pasan los buses y colectivos, calle es para el comerciante el sitio desde donde se pueden observar sus productos, para el comerciante la determinante es el mayor flujo peatonal y no el flujo vehicular, para los niños de los barrios periféricos es el campo de juego, calle es algo más que una categoría ontológica como vía o carril de circulación de vehículos, para el Plan de Desarrollo calle es la realidad antropogeográfica de nuestro municipio intrínseca al paisaje urbano, diseñada bajo la óptica cultural de comunidades rurales y por esencia un objeto cultural.

## Artículo 86 Conectores



Ejes viales estructurantes del Municipio de Galapa



Iconografía Conectores viales principales

La integración de los sectores municipales se plantea con base a los dos conectores principales que son la Cordialidad y la Autopista Metropolitana conservando la autonomía de cada uno de los sectores, a lado y lado de la zona urbana y de expansión urbana de la Cordialidad los elementos unificadores son dos corredores viales paisajísticos que bordean los arroyos Grande y Caña.

La decisión estratégica de construir un Centro de Servicios basada en gran

medida en la óptima localización a nivel metropolitano y departamental, que se constituirá en el centro del desarrollo del área urbana municipal y en la Zona del desarrollo Urbano metropolitano por la construcción de la Autopista obligó a la construcción de una comunicación vial que integre de forma centrípeta los dos corredores paisajísticos.

La Cordialidad históricamente ha conformado el paisaje departamental. Esta estructura viaria regional y metropolitana debe ser integrada a la estructura viaria municipal, de no conseguirse este objetivo este eje vial desarticulará el municipio y sólo servirán para unión de los municipio que se encuentran en los extremos de las vías, situación similar a lo que actualmente es la Cordialidad para el municipio: una barrera para su

### *Camino del Desarrollo*

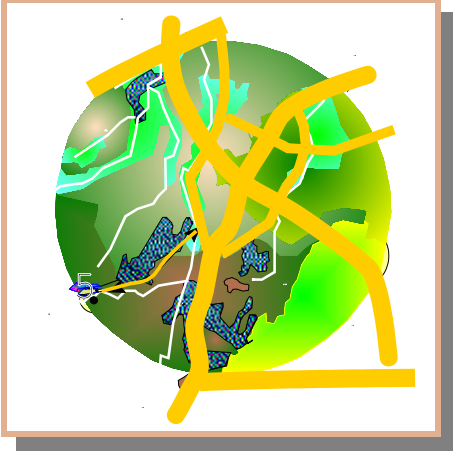
*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

desarrollo.

La solución técnica que se impone para la utilización de los ejes viales regionales: La Cordialidad y la Autopista Metropolitana como ejes viales municipales, es la construcción de una estructura vial menor paralela a los mismos, de unas vías colectoras y/o vías de servicio, estas vías tendrán la función de vincular del espacio circundante municipal a las vías rápidas regionales.

**Artículo 87 Conectores Viales**

Los conectores viales pertenecen al subsistema de movimiento y para el municipio tenemos:

<b>Conectores Viales -Subsistema Movimiento -</b>		
Vía la Cordialidad	 <p>Iconografía Vías Primarias municipal</p>	Regional
Autopista Metropolitana		Declarada Hecho Metropolitano
Vía Arroyo Grande		Declarada Hecho Metropolitano
Vía Arroyo Caña		Colector Municipal
Vía Centro de Servicios		Colector Municipal
Vía Paluato		Regional

**Artículo 88 Adopción de la estructura del Sistema Vial del Municipio.**

El Plan de Ordenamiento territorial adopta la estructura del Sistema Vial del Municipio en sus tres componentes así:

- ▶ Distribución de las vías por categoría, función y su localización espacial.
- ▶ Normas específicas generales
- ▶ Aspectos complementarios

**Artículo 89 Función urbana de las vías.**

Para los efectos de comprensión y manejo del Sub Sistema de Movimiento, de acuerdo con la función se definen los siguientes tipos de vía:

- 1- Las vías de tráfico principalmente vehicular o vías del Plan Vial.
- 2- Las vías locales para peatones y automóviles.
- 3- las vías peatonales.

Las vías del Plan Vial, su construcción estará a cargo del municipio, Área Metropolitana, departamento, la Nación y el municipio. En la zona de expansión urbana la construcción de las vías locales y las vías peatonales estará por cuenta de los urbanizadores.

Las vías locales, son vías de conceptualización colectoras y permitirán el acceso a las áreas destinadas al equipamiento urbano.

Las vías terciarias buscarán la comunicación con amplias áreas de vivienda, servicios o comercio.

## Artículo 90 Conceptualización de los tipos de vías

Conceptualización de los tipos de vías	
Tipo de vía	Concepto
Vías troncales.	Son aquellas vías que unen los principales centros urbanos del país, y que por su cubrimiento permiten establecer corredores viales para el transporte de pasajeros y carga entre las diferentes regiones.
Vías Regionales.	Conjunto de vías que permite una relación del Área Metropolitana con otros núcleos regionales del Departamento o de la Región Caribe.
Vías Metropolitanas o Arterial	Conjunto de vías que conforman el Plan Vial Metropolitano, tienen continuidad dentro del Área Metropolitana y por lo tanto están definidas como Hechos Metropolitanos.
Vías colectoras.	Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el Sistema Vial Metropolitano, hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicios.
Vías de servicio o terciarias.	Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales cuya función principal es la de posibilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacente a la vía.
Otras vías	
Veredales.	Son el conjunto de caminos y vías en área rural, construidas para bajas velocidades y volúmenes de tránsito pequeño. Se catalogan como caminos cuando sólo permiten el tránsito de personas y animales y reciben la denominación de vías cuando permiten el tránsito de automotores.
Peatonales.	Permiten solamente el tránsito peatonal y se localizan en los sectores residenciales y peatonales. Dentro de esta categoría se incluyen: los andenes, pasajes, plazas.
Ciclovías.	Vías exclusivas para el tránsito en bicicleta.
Vías férreas.	Son vías de carrilera para la operación de trenes.

## Artículo 91 Sección pública de las vías

Se adoptan a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial para los proyectos viales que se pretendan desarrollar en el Municipio de Galapa y a las cuales deberán acogerse los interesados para los diseños de las vías en las distintas jerarquías viales que converjan en su proyecto.

## Artículo 92 Elementos de las secciones viales

Elementos de las Secciones viales				
Elemento	Sistema arterial:	Sistema colector	Sistema de servicio:	Veredales.
Carril de Circulación	Tendrá una dimensión mínima de 3.50 metros En las vías troncales la calzada mínima sera de dos carriles y cada carril de 3.65 metros.	Dos(2) para uno o dos sentidos de circulación.	Dos(2) para ambos sentidos	Dos(2) para ambos sentidos
Calzada Vehicular	Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de los valores 3.50 metros y 3.65 metros, dependiendo de la jerarquía establecida.			6.00 metros

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Elemento	Sistema arterial:	Sistema colector	Sistema de servicio:	Veredales.
Retiro mínimo	Sistema de la Cordialidad: se respetará un retiro mínimo de treinta y cinco metros(35 m) al borde oriental, el cual incluye el retiro privado. La distribución de la sección será dada por la Oficina de Planeación Metropolitana de acuerdo con cada proyecto específico, la Dirección de Planeación Municipal evaluará la sección y en caso de estar de acuerdo dará su concepto no objeción, en caso de no estar de acuerdo presentará a la Oficina Metropolitana con su soporte técnico correspondiente. Las obras que no se podrán iniciar hasta que la Dirección de Planeación Municipal de su reporte de conformidad			15.00 metros a eje de vía
Zonas verdes laterales:	4.00 metros	3.50 metros		
Andenes laterales	2.00 metros	1.50 metros	1.50 metros	
Separador central	4.00 metros	2.00 metros (si lo hubiere)		
Bermas y cunetas laterales				2.00 metros a lado y lado
Carriles de aproximación y parqueo	Cuando las vías que han de soportar transporte público, tengan menos de dos carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de trescientos metros (300 m), entre ejes centrales.			
Antejardines	Se plantean de acuerdo con el uso del suelo			
Pendiente Transversal :			Superficie afirmada 3% Superficie asfaltada 1%	

De acuerdo con las condiciones topográficas del terreno, las secciones patrón pueden variar en cuanto a la distribución con previo visto bueno del Dirección de Planeación Municipal según la jerarquía de la vía de que se trate y acorde con el manejo y control establecido para el Sistema Vial según el Plan vial.

Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviere o sea construida en sectores de tipo comercial, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten.

Todo nuevo proyecto vial sea cual fuere la jerarquía del sistema a que pertenezca deberá disponer de retiros laterales de protección o antejardín, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes, de conformidad con las siguientes dimensiones mínimas variables según el Uso del Suelo que atraviere la vía.

### Artículo 93 Retiros o Antejardines para el Sistema Vial

Retiros o antejardín para el Sistema Vial			
Sistema	U. Residencial	U Comercial	U Industrial
Regional (Cordialidad )	15	-	10

Sistema	U. Residencial	U Comercial	U Industrial
Metropolitana -autopista metropolitana-	15	15	15
Corredores paisajísticos	10	-	10
Corredor Comercial -Centro de Servicios-	10	10	-
Colectora Cordialidad	5		
Servicio	3	3	4
Veredales	10	10	10
Peatonales	antejardín para completar un retiro mínimo de doce (12) metros entre fachadas		

**PARAGRAFO 1.** Los retiros de antejardín o de protección en las intersecciones viales del sistema vial metropolitano así como el tratamiento que debe darse a ellos será definido en forma específica por el Departamentos Administrativo de Planeación Metropolitana con la correspondiente no objeción por parte de la Dirección de Planeación Municipal en los términos señalados.

**PARAGRAFO 2.** En todo nuevo proyecto vial, en vías ya existentes, será discrecional de la Dirección de Planeación Municipal establecer retiros diferentes a los determinados en este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector-.

#### **Artículo 94 Pendientes viales**

La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares de los sistemas metropolitanos, será la establecida en el Plan Vial Metropolitano. La pendiente longitudinal mínima será del 0.5 % para cualquier tipo de vía.

En vías de servicio, la Dirección de Planeación Municipal podrá admitir para uso de transporte público una pendiente máxima del diez por ciento (10%).

Para otro tipo de vías de transporte particular podrá admitirse hasta dieciséis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por el Director de Planeación Municipal. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 1%.

**PARAGRAFO.** Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros.

Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a diez (10) y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos metros (2 m).

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles, la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante.

#### **Artículo 95 Secciones transversales de las vías.**

En terreno ondulado o montañoso donde la pendiente transversal sea apreciable, deberá considerarse un aumento de la sección pública, para prever la conformación de taludes, llenos, sobreebanco de las curvas, y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud. En este caso podrá exigirse un retiro adicional o antejardín de dimensiones superiores a las especificadas.

#### **Artículo 96 Intersección vial.**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60) y los noventa (90) grados. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas por tratarse de vías obligadas deberá consultarse a la Dirección de Planeación Municipal

El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de jerarquía superior o igual.

### Artículo 97 Puntos de Intercambio

Las vías de la primera categoría están diseñadas en el Ordenamiento territorial para cumplir una función vehicular, la distancia entre cruces vehiculares es la suficiente para permitir que el vehículo desarrolle una velocidad racional, la reducción de la escala del automóvil a la escala del peatón se realiza a través de los puntos de intercambio. Estos se les asigna una doble función

1. La de intercambio de medio de transporte o locomoción
2. La de reducción de escala.

En la escala peatonal se reducen las especificaciones de la vía y simplifica sus perfiles.

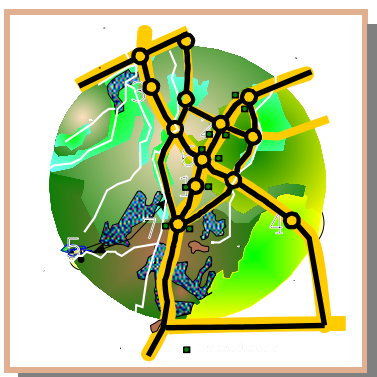
Las vías primarias se integran para conformar el sistema primario por siete articuladores:

### Artículo 98 Articulación Nodal del Sistema Primario



Iconografía Nodos Articuladores

- Para el sistema de Movimiento se plantean 7 articulaciones nodales:
- 1- Articulación Nodal de la Cabecera Municipal. En el plano se encuentra señalada con el número 1. Se encuentra localizada sobre la Cordialidad a la altura de la calle 9. El objetivo de esta articulación es el de intercambio de medio de transporte.
  - 2- La segunda articulación nodal se plantea en la Cordialidad a la altura del Carreteable al corregimiento de Juan Mina, en el mapa se encuentra señalada bajo el número 2. Esta articulación tendrá las características de Hito municipal queda planteada en la propuesta como Plaza Parque Vial .
  - 3- La tercera articulación nodal depende de la construcción de la Autopista Metropolitana. En el mapa se encuentra señalada con el número 6. Esta articulación tiene las características de centrífuga las demás articulaciones son centrípetas.



Iconografía Puntos de Cambio de Medio (Estaciones) sobre la Cordialidad

- 4- Las articulaciones nodales 3 y 4 serán los articuladores de los proyectos de VIS metropolitanos en inmediaciones de Juan Mina y del Municipio de Malambo.
- 5- El articulador 5 se plantea para el corregimiento de Juan Mina.

### Artículo 99 Estaciones

El Corredor Multimodal de la Cordialidad será dotado de estaciones, que servirán como punto de cambio de medio.

### Artículo 100 Localización

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



La localización de estaciones sobre la Cordialidad que servirán como puntos de cambio de medio se encuentran localizadas en la iconografía denominada puntos de Cambio de Medio, y corresponde por su localización a los Nodos Articuladores 1-6-2.

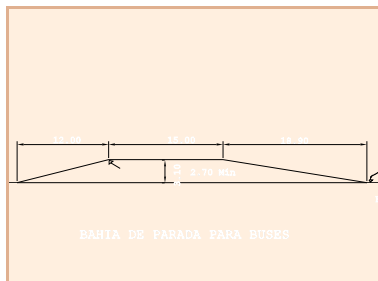
### Artículo 101 Normas técnicas para las Estaciones

Las estaciones estarán ubicadas en lotes con acceso y salida debidamente controlados y tendrán bahías de parqueo y adicionalmente cumplirán los siguientes requisitos:

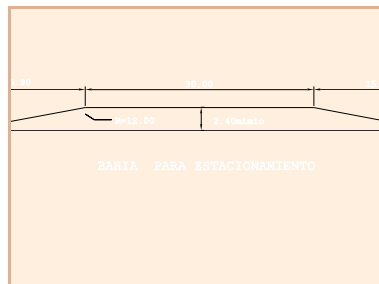
- 1- Los lotes deberán tener un área mínima de 200 metros cuadrados para taxis y colectivos
- 2- Tendrán un área cubierta mínima de 45 metros cuadrados.
- 3- Servicios sanitarios independientes a los de administración y área de servicio de cafetería. El área destinada a estos amoblamientos no será inferior al 5% del área útil del lote.
- 4- Las estaciones podrán disponer de lugares para el lavado, brillado y mantenimiento menor de los vehículos cumpliendo con la construcción de trampas de grasas y de arenas para la distribución de trampas residuales.
- 5- En ningún evento se permitirá la ocupación de las vías.
- 6- No se permitirá el lavado, brillado, ni reparaciones menores de los vehículos en la vía pública.
- 7- La Dirección de Planeación Municipal se encargará de vigilar por el cumplimiento de las normas aquí establecidas.

### Artículo 102 Diseño de estaciones

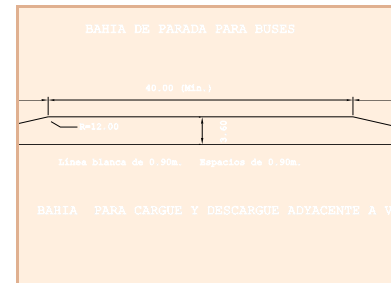
- 1- Bahías .El Plan de ordenamiento contempla tres clases de bahías
  - 1- Bahía de parada de buses
  - 2- Bahía para cargue y descargue adyacente a la vía



Bahía de parada de buses

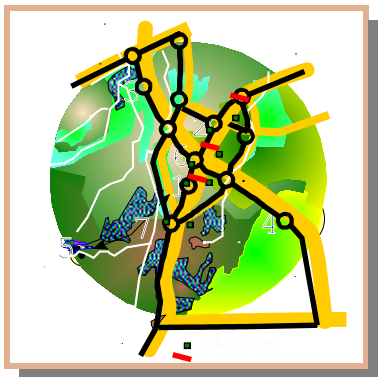


Bahía para estacionamiento



Bahía para estacionamiento

### Artículo 103 Flujos Peatonales



Iconografía Localización de los Puentes Peatonales

La Administración Municipal velará por la seguridad y protección del peatón. La Dirección de Planeación Municipal, debe definir el Sistema vial Peatonal señalando las áreas y vías exclusivas a este uso y la respectiva señalización en los cruces de peatones

### Artículo 104 Puentes Peatonales

La Dirección de Planeación Municipal definirá los sitios de ubicación de los puentes peatonales sobre la Cordialidad teniendo en cuenta que tanto la

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

plataforma como las escaleras deberán apoyarse sobre terrenos de propiedad del municipio o que sean donados para tal fin por personas naturales o jurídicas.

### **Artículo 105 Altura de los gálidos**

Puente sobre vías	Altura del gálido en metros
Sistemas viales regionales o metropolitanos del área urbana o de expansión urbana	5
Para las vías colectoras	4.6
Para los demás puentes vehiculares o peatonales que no hagan parte de los relacionados, la Dirección de Planeación Municipal previo estudio definirá la altura más conveniente y adecuada.	

Para los puentes peatonales sobre arroyos, quebradas y canales el gálido depende del nivel de aguas máximas del cauce y del diseño específico.

### **Artículo 106 Andenes.**

Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

Ancho libre mínimo 1.50 metros. En las zonas comerciales regirá el andén mínimo especificado para ese uso., según la jerarquía de la vía a menos que éste sea inferior al aprobado en el proyecto vial, en cuyo caso regirá este último.

- 1- La diferencia de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor, en vías arterias será 0.20 metros.
- 2- Los andenes serán continuo entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.
- 3- Cuando la pendiente del terreno es superior al dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros.
- 4- Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.

Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o restringir en su uso. (Ley de Reforma Urbana Capítulo II del espacio público).

**PARAGRAFO 1.** Si por efectos de la topografía, el andén resulta más alto o más bajo que el nivel de la calzada deberá preverse un área de transición entre éstos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

**PARAGRAFO 2.** Las especificaciones sobre fabricación e instalación de los elementos a que menciona este Artículo, serán las que determine la Dirección de Planeación Municipal y las establecidas en la Resolución

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

No.14861 del 4 de octubre de 1985 del Ministerio de Salud.

### Artículo 107 Longitud máxima de senderos peatonales.

La longitud máxima de los senderos peatonales en zonas residenciales será de ciento veinte metros (120 m) entre vías vehiculares por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro y deberán estar interceptados como mínimo..La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

**PARAGRAFO.** La zona verde correspondiente a las vías peatonales no podrá ser computada dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización, esta hace parte integral del área pública de la vía.

### Artículo 108 Terminales.

No se permitirá la localización de terminales de buses intermunicipales dentro del actual perímetro urbano, preferiblemente la debe localizar en un área comprendida entre el punto más al sur del perímetro urbano y el nodo articulador 7, cualquier localización de una terminal de buses deberá ser aprobada y localizada por la Dirección de Planeación Municipal de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1066 de junio de 1988. Por el cual se dictó el Estatuto Nacional de Transporte Público Municipal, Colectivo de Pasajeros y Mixto.

### Artículo 109 Sistema Vial Primario



Plan vial primario

Forman parte del Sistema Vial Primario del Municipio las vías

1. Vías troncales.
2. Vías Regionales
3. Vías Metropolitanas o arteriales

### Artículo 110 Identificación del Sistema Vial Primario

Identificación del Sistema Vial Primario		
Nombre de la vía	Clasificación de la Vía	Longitud en el Municipio
Cordialidad	Regional	
Autopista Metropolitana	Metropolitana	
Arroyo Grande	Metropolitana	
Vía Centro de Servicios	Arterial municipal	
Vía Arroyo Caña	Colectora municipal	
Vía Paluato	Veredal	
Colectora Cordialidad	Colectora municipal	
Plaza Parque Vial	Hito Municipal	

La delimitación de las vías se encuentra en el Sig Theme Plan Vial a escala 1:10,000

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## Artículo 111 Corredores de Transporte

Para la configuración de la estructura abierta municipal adquiere gran importancia la creación de los "Corredores de Transporte" y las "estaciones de intercambio" mediante la creación de un Sistema de Terminales Abiertos los cuales caracterizan y le dan importancia al Sistema de Movimiento .

Los principales corredores de transporte municipal son las vías primarias municipales y estas se entrelazarán con el Sistema Vial secundario y terciario Municipal

## Artículo 112 Corredor Multimodal de transporte de la Cordialidad.

A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, se establece el Corredor multimodal de transporte de la Cordialidad, en donde se reservarán fajas de 35 metros públicos y 6 metros privados a ambos costados de una línea imaginaria situada a 3.50 borde oriental de la actual calzada en el tramo al norte y al sur del actual perímetro urbano, y una franja de 25 metros al occidente del borde citado anteriormente y de 30 metros al occidente dentro del actual perímetro urbano.

## Artículo 113 Sección transversal

El corredor tendrá una franja de 70 metros. La distribución de la sección transversal de la franja de 35 metros reservada a ambos costados de la Vía la Cordialidad es:

Distribución de la sección transversal de la faja de 35 metros reservada a ambos costados de la Cordialidad.	
	Metros
Separador	3.50
Calzada vía regional	10.50
Separador	8.50
Calzada vía de servicio	10.50
Andén lateral	2.00
	35.00

Se establece un retiro de protección o antejardín de 6 metros con relación al paramento de las edificaciones que hayan de ubicarse a lo largo de este corredor.

En el actual perímetro urbano la Dirección de Planeación Municipal modificará la franja de acuerdo con la topografía y construcciones existente respetando como mínimo la calzada regional y la calzada vía de servicio y el andén lateral lo cual equivale a una franja de 23 metros diseñando un separador central entre las calzadas de mínimo 2 metros

## Artículo 114 . Corredor Multimodal de Transporte de la Autopista Metropolitana .

A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, se establece el Corredor Multimodal de Transporte de la Autopista Metropolitana, en donde se reservarán franjas de 35 metros públicos y 6 metros privados a ambos costados del separador. El replanteo de este corredor se realizará con base al diseño que presenta el Área Metropolitana, la cual en los lineamientos se comprometió a entregar los diseños del Plan Vial Metropolitano, 6 meses después de la aprobación de los lineamientos por la Junta Directiva del Área.

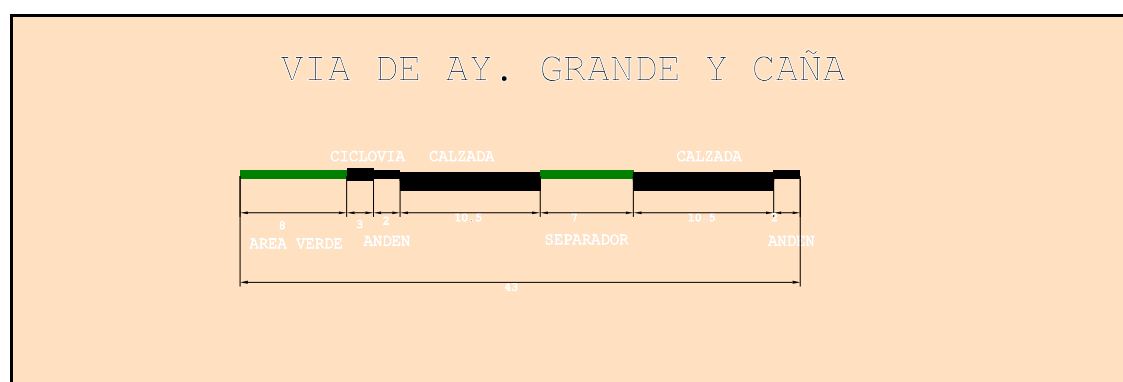
*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Distribución de la sección transversal de la faja de 35 metros reservada a ambos costados de la Autopista Metropolitana.	
	Metros
Separador	3.50
Calzada vía regional	10.50
Separador	8.50
Calzada vía de servicio	10.50
Andén lateral	2.00
	35.00

### Artículo 115 Corredor Paisajístico de Transporte de Ay . Grande y Ay Caña.

A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen los Corredores Paisajísticos de Transporte de Ay Grande y Ay Caña, en donde se reservarán franjas de 43 metros públicos y 5 metros privados hacia el sector urbano. El replanteo de este corredor se realizará con base al diseño que presenta el Área Metropolitana, la cual en los lineamientos se comprometió a entregar los diseños del Plan Vial Metropolitano, 6 meses después de la aprobación de los lineamientos por la Junta Directiva del Área.

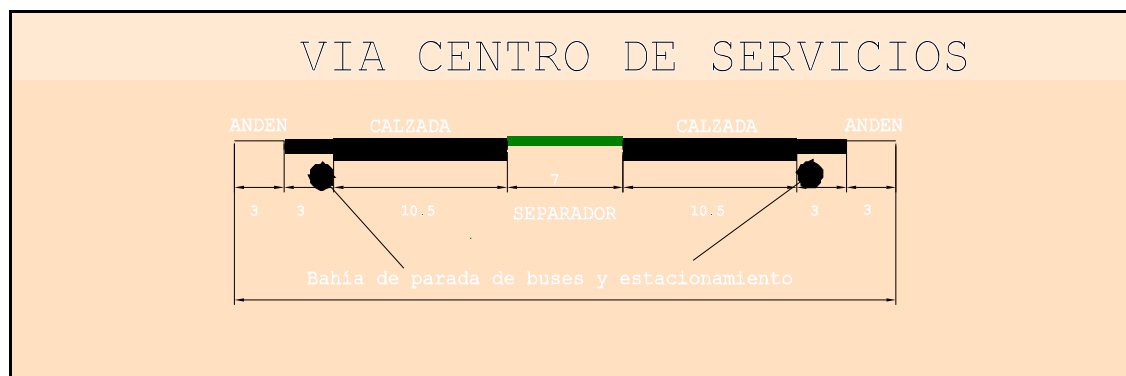


Perfil Corredores Paisajísticos

Distribución de la sección transversal de la franja reservada al corredor paisajístico de transporte	
	Metros
Área Verde	8.00
Ciclovía	3.00
Andén	2.00
Calzada vía regional	10.50
Separador	7.00
Calzada vía regional	10.50
Andén lateral	2.00
	43.00

## Artículo 116 Corredor Comercial del Centro de Servicios .

A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, se establece el Corredor Comercial del Centro de Servicios, en donde se reservará una franja de 37 metros públicos y 5 metros privados a ambos costados del separador. El replanteo de este corredor se realizará con base al diseño que presenta el Área Metropolitana, la cual en los lineamientos se comprometió a entregar los diseños del Plan Vial Metropolitano, 6 meses después de la aprobación de los lineamientos por la Junta Directiva del Área.



Perfil Vía centro de Servicios

Distribución de la sección transversal de la franja del corredor	
	Metros
Andén	3.00
Bahía de parqueo y parada de buses	3.00
Calzada vía regional	10.50
Separador	7.00
Calzada vía regional	10.50
Bahía de parqueo y parada de buses	3.00
Andén lateral	3.00
	37.00

## Artículo 117 Vías para transporte público colectivo.

Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

- 1 La calzada vehicular tendrá como mínimo siete (7) metros -dos carriles- y en lo posible deberá adaptarse a las especificaciones de vía colectora.
- 2 Radio mínimo: El radio mínimo será un valor límite que depende del tipo de vía - regional, arterial, etc- de la velocidad de diseño y de la máxima tasa de peralte, y será definido en cada caso por la Dirección de Planeación Municipal .
- 3 Pendiente longitudinal máxima: doce por ciento (12%)
- 4 Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público, tengan menos de dos carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de trescientos metros (300 m), entre ejes centrales.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## **Artículo 118 Organización de las rutas de Transporte Urbano.**

La reorganización de las rutas de transporte urbano, se realizará en la medida en que se vayan ejecutado las obras necesarias propuestas en el Sistema Vial y la puesta en funcionamiento de las nuevas urbanizaciones municipales.

Dentro de la nuevas organización de las rutas se deberá eliminar al centro de la ciudad como terminal de buses urbanos e intermunicipal.

## **Artículo 119 Tránsito de camiones y vehículos pesados**

Será prohibido el ingreso de camiones y en general, de vehículos pesados por el Centro de la cabecera municipal durante el tiempo comprendido entre las 8:00 A.M. y las 8:00 P.M.

## **Artículo 120 Normas para diseño de vías por parte de los urbanizadores**

El urbanizador deberá construir todas las vías conforme a las normas vigentes en el Plan Vial , que se adoptan por el presente Plan y a las normas específicas que a continuación se detallan.

IV. Para proyectos sobre predios con frente a vías del Plan Vial, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones

- A. Por una vía local existente o proyectada.
- B. Por una calzada de servicios.
- C. Por una bahía diseñada y construida para tal efecto.
- D. Directamente en caso de que las características del lote no permitan los sistemas de accesos anteriores.

2. En las intersecciones no se permitirán el desplazamiento de los ejes de las vías continuas.

3. No se permitirán intersecciones con un ángulo menor a de sesenta grados (60 grados ) entre ejes de las vías continuas.

4. Únicamente se permitirán calles ciegas en las vías de servicio cuando rematen en un volteadero que permita el viraje de vehículos y su función sea facilitar el acceso a un número limitado de lotes.

5. Las curvas horizontales serán circulares y el radio mínimo para las vías colectoras, será de cuarenta (40) metros y para las vías de servicio de veinte (20) metros. En las vías de tránsito rápido se exigirá espiral de empalme.

6. En todos los cambios de pendientes cuya diferencia algebraica sea igual o mayor al uno por ciento (1%) se diseñarán curvas verticales y horizontales. En casos muy especiales se permitirá la superposición cuando la curva horizontal sea de mayor longitud que la vertical.

## **Artículo 121 Radio mínimo de giro.**

El Plan de Ordenamiento Territorial adopta las siguientes dimensiones como radios mínimos de giro; dichos radios se determinan con base en carriles de circulación de tres con cincuenta metros (3.50 m) y ángulo de empalme a noventa grados (90 grados), y se dispondrán así :

Radio de Giro mínimo	
Uso de Suelo	Radio de giro

Usos residenciales.	Radio mínimo de giro: Cinco metros (5 m) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 m).
Usos comerciales e industriales	Radio mínimo de giro: Diez metros (10 m) a borde de calzada.

**PARAGRAFO 1.** En intersecciones semaforizadas de vías arterias y cuando en el flujo predominen los vehículos livianos podrá permitirse una reducción del radio de giro hasta los ocho metros (8 m). Esto se hará cuando haya restricciones de espacio para la ubicación de los postes semaforicos y cuando no sea posible desarrollar una curva de diez metros (10 m) de radio.

**PARAGRAFO 2.** Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el Municipio de Galapa y en los diseños de las vías que sean proyectadas por las entidades públicas o privadas.

### **Artículo 122 Radio de ochava.**

En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular, se exige para los alineamientos de las construcciones en las esquinas la configuración de las ochavas, en los siguientes términos:

Toda edificación que no contemple antejardín al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochava.

1 Sector Residencial

$$\text{Radio mínimo} = 7 - (d_1 + d_2) * (90 / \theta) / 2$$

Donde  $\theta$  = ángulo interior en grados y  $d_1, d_2$  = distancia del borde de cada una de las calzadas a paramento.

2 Sector comercial

$$\text{Radio mínimo} = 9 - (d_1 + d_2) * (90 / \theta) / 2$$

Las expresiones matemáticas para el cálculo son válidas para ángulos entre 30 y 120 grados para ángulos mayores a 120 o menores de 30 no se requiere implementar la ochava.

La tangente para localizar la ochava se calcula con base en la siguiente expresión

$$T = R \tan(\theta - 90) / 2$$

$R$  = radio de la ochava,  $\theta$  = ángulo interior en metros  $T$  = a la distancia medida desde el vértice de intersección de los muros.

### **Artículo 123 Vías sin salida.**

Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

1 Cuando no exista la posibilidad de continuidad en la vía deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de doce metros (12 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

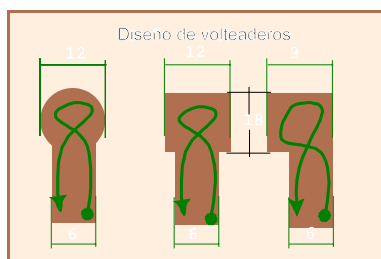
2 Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, la vía se construirá con un volteadero rectangular de nueve (9 m) por dieciocho (18) metros paralelos al eje de la vía.

**PARAGRAFO.** La longitud máxima de las vías sin salida o sin la continuidad será de ciento cincuenta metros



(150 m).

## Artículo 124 Diseño de volteaderos



Diseño de volteaderos

En las calles ciegas se les debe diseñar volteaderos con las siguientes características mínimas:

## Artículo 125 Puntos y zonas de conflicto vial

Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en el Sistema vial deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías que los generan.

Los puntos y zonas de conflicto podrán ser intersecciones o accesos viales de complejidad por el volumen de tráfico que se concentrará en ellos generando traumas en la circulación de vehículos y peatones.

**PARÁGRAFO:** Se asigna a la Dirección de Planeación Municipal la tarea de actualizar el Sistema de Información Geográfico Municipal y el monitoreo de los puntos y zonas de conflicto vial.

## Artículo 126 Modificaciones al Plan Vial

Las modificaciones al Plan Vial del Municipio de Galapa, serán analizadas de acuerdo a la jerarquía de la vía y podrán ser propuestas por personas naturales o jurídicas, o por entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo, dichas propuestas con su correspondiente soporte técnico serán presentadas ante la Dirección de Planeación Municipal para el análisis respectivo.

### 1. Diseño de vías

Se asigna a la Dirección de Planeación Municipal la función de aprobar el diseño de vías de acuerdo con el Plan vial Metropolitano así como las de carácter municipal.

**PARÁGRAFO 1:** Cualquier persona o entidad pública podrá presentar el diseño de una vía de carácter municipal si es de su propio interés para propósitos de desarrollos urbanísticos cuando ésta no se encontrare diseñada por el Plan Vial Municipal,

**PARÁGRAFO 2:** La persona interesada en el diseño vial presentará a la Dirección de Planeación Municipal planos detallados que contengan además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos, arborización, tratamiento de zonas verdes, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías.

### 2. Construcción de vías

De existir el caso de algún interesado en desarrollar un terreno en la zona de Expansión Urbana y esté afectado por el proyecto de alguna de las vías del Plan Vial y esta no ha sido ejecutada, ni su proceso de ejecución está dispuesto a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto si lo requiere para el desarrollo urbanístico. De no necesitar el interesado de la construcción del tramo respectivo para el desarrollo urbanístico, el interesado respetará el afinamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la faja real requerida. Las vías de menor jerarquía o sea los sistemas colector y de servicios que afecten un lote deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicio público de acuerdo con las especificaciones de la Dirección de Planeación Municipal. La vía de acceso deberá construirse con una

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

calzada mínima de siete metros.

### **Artículo 127 Sistema Vial Secundario**

Forman parte del Sistema Vial Secundario del Municipio

1. Las vías arteriales colectoras
2. Estacionamientos Públicos.

### **Artículo 128 Estrategia de diseño para el trazado vial secundario**

El Ordenamiento territorial adopta el sistema abierto para el trazado urbano. Este sistema obedece a reglas fijas y sencillas de fácil repetición. Sólo en casos excepcionales y muy bien documentados se permitirá un diseño cerrado.

Las vías secundarias con dirección norte - sur tendrán una separación como mínimo de 160 metros y máximo de 480 metros, la vías secundarias con dirección oriente occidente tendrán un mínimo de separación de 160 metros y un máximo de 240 metros.

En el Área de expansión urbana, las urbanizaciones en terrenos con más de 80 hectáreas o proyectos especiales, se deben diseñar la urbanización en trama vial V-4 de 240\*240 metros.

En áreas inferiores a 80 hectáreas las tramas viales que se pueden asumir son las de 80\*120, 80\*80 y 120\*120 metros.

El urbanista independientemente de la trama que seleccione, hará coincidir en los múltiplos de 240 con la trama municipal.

De esta forma se garantiza para la ciudad un sistema abierto que permite el desarrollo progresivo una vez esté conformado, su circulación se podrá realizar en cualquier sentido.

En el área urbana actual, no se implementará una malla vial estandarizada, la administración emprenderá Actuaciones Urbanísticas con la finalidad de darle continuidad y funcionalidad a la existente.

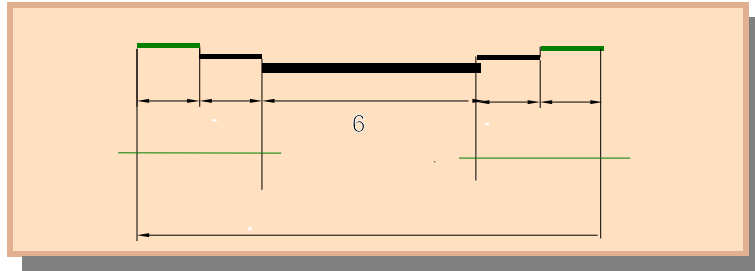
Esta propuesta implica una construcción de continuidad de mínimo dos vías secundarias paralelas a la Cordialidad, con esto estaríamos evitando la construcción de urbanizaciones con característica de bolsillo

### **Artículo 129 Normas de construcción para vías**

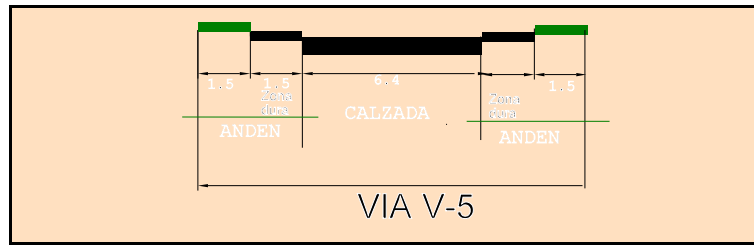
Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en el estudio sobre normas generales de construcción de pavimentos.

Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Dirección de Planeación Municipal verifiquen el estado de las vías de las obras siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la Dirección de Planeación Municipal certifique el estado de las vías y arroyos.

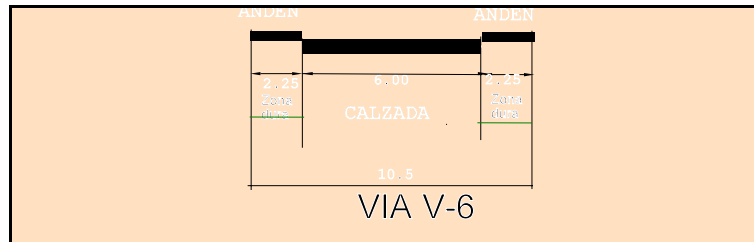
### **Artículo 130 Perfiles de las vías**



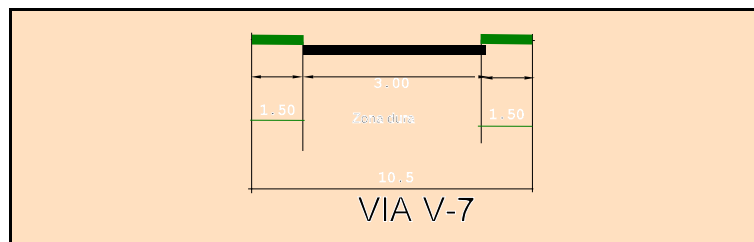
Perfil Vía V-4



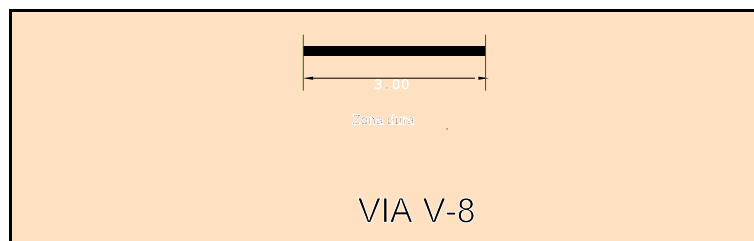
Perfil Vía V-5



Perfil Vía V-6



Perfil Vía V-7



Perfil Vía V-8

**Camino del Desarrollo**  
*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

### **Artículo 131 Ocupación de vías públicas.**

Prohíbese la ocupación permanente o transitoria de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, mejora y demolición de inmuebles y estructuras en general.

**PARÁGRAFO:** Cuando por razones de la ejecución de las obras resulte indispensable la ocupación parcial o transitoria de las vías públicas se deberá tener en cuenta las siguientes restricciones:

- a. En ningún caso se permitirá la ocupación de la calzada con implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, mejora de edificaciones.
- b. Se prohíbe ocupar frentes de edificaciones vecinas.
- c. Sólo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a la propiedad que lo solicita. En todas las vías se debe dejar como mínimo para la circulación peatonal. Un metro debidamente adecuado.

### **Artículo 132 Sanciones**

La violación de lo establecido en los Artículos anteriores acarreará al infractor la imposición de una multa a de acuerdo con el Código Nacional de Policía y la suspensión de la obra.

### **Artículo 133 Otorgamiento del permiso**

La Dirección de Planeación Municipal, decidirá sobre la petición de ocupación de la vía pública en consideración a las razones expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos.

### **Artículo 134 Tasa sobre la ocupación de vías públicas**

La tarifa será diferencial y de acuerdo con la jerarquización de las vías:

Tasa sobre la ocupación de Vías públicas		
Grupo	Descripción del grupo	Tasa por mes o fracción de mes/metro cuadrado de ocupación
Grupo 1.	Vías como arterias, vías de rutas de transporte público de pasajeros y las vías colectoras en centro de la ciudad o del Centro de Servicios	el equivalente a un día del salario mínimo mensual
Grupo 2.	Arterias, vías de rutas de transporte público de pasajeros y las vías colectoras por fuera del centro de la ciudad o del Centro de Servicios	el equivalente a medio día del salario mínimo mensual
Grupo 3	En las vías no señaladas en los numerales anteriores.	el equivalente a la cuarta parte del día del salario mínimo mensual

El concejo municipal establecerá el valor de esta tasa para la ocupación de las vías públicas

### **Artículo 135 Sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico.-.**

### **Artículo 136 Plan de manejo de Residuos Sólidos**

La administración municipal en un plazo no mayor de 18 meses presentará el Plan Integral de Manejo de Residuos sólidos

### **Artículo 137 Ampliación Acueducto**

En un plazo no mayor de 18 meses la administración municipal establecerá un Plan para la ampliación del Acueducto municipal y realizará el estudio de factibilidad de utilización del embalse 9 para este fin.

## **Titulo IV COMPONENTE URBANO DEL PLAN**

El Componente urbano se estructura con base a la estrategia de Organización Territorial del plan Estratégico de Desarrollo se compone de la localización de actividades para la creación de espacios funcionales. No tendrán forma per se, se establece y opera en el espacio como una relación e interdependencia dinámica, es decir que variará con el tiempo por los cambios de demanda, compatibilidad, ciclos o intensidades de uso.

Configuraciones indiferenciadas (Áreas suburbanas y zonas mixtas)

Configuraciones Nodales (equipamiento social, comercio local, vivienda alta densidad)

Configuraciones Lineales (Corredores de transporte, comercio recreación e industria) Configuraciones reticulares (Sectores Urbanos, áreas residenciales, áreas industriales)

Este subsistema incluirá los patrones de localización y focalidad de ciertas funciones, la Zonificación, la diferenciación de áreas por actividad, el equipamiento comunitario a diferentes escalas, Las funciones especiales de transporte y bodegaje.

Se medirá mediante patrones de densidad e intensidad de uso, especificidad y heterogeneidad de funciones, concentración-dispersión en el espacio y oferta-demanda del uso del suelo.

Con base en lo determinado en Escalas de clasificación del ecosistema Municipal, del Plan Estratégico de Desarrollo, el Suelo urbano se divide en: Sector y Barrios.

El Sector es la mayor división del área urbana conformada por comunidades con relativa independencia entre sí y que se constituye por una población de diversa categoría socio-económica. Los límites de las Zona de cada sector se establecieron con base en accidentes geográficos o por vías principales. Los barrios quedaron definidos como una división territorial de la zona urbana integrada por una población de similar categoría socioeconómica, dependiente en sus servicios y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros usos complementarios.

El Plan Ordenamiento como estrategia de Organización territorial planteó para el municipio los siguientes sectores:

1- Sector Centro de Servicios y Comercio

2- Tres Centros de Frontera, de jerarquía inferior al Centro de Servicios y Comercio con la función y finalidad de la distribución de bienes y servicios a un conjunto de barrios y áreas rurales en las inmediaciones de los límites municipales.

#### **SECTOR CENTRO DE SERVICIOS Y COMERCIO**

Su construcción es el objetivo de la apuesta principal. Se busca la creación de una centralidad de actividades a nivel regional, con una gran amplitud de funciones básicas y de servicios, su radio de acción debe trascender los límites municipales. Su ubicación espacial es producto de un análisis espacial del municipio y las tendencias del desarrollo urbano del Área Metropolitana.

#### ***Camino del Desarrollo***

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

<b>SECTOR FRONTERA JUAN MINA</b>	El Proyecto residencial metropolitano en inmediaciones del corregimiento de Juan Mina con más de 30.000 viviendas sustentará el primer Centro de Frontera Municipal. Por su tamaño se constituye en la segunda estructura pericéntrica al municipio núcleo. El núcleo jerárquico superior es el Centro de Servicios y Comercio.
<b>SECTOR FRONTERA MALAMBO</b>	Al igual que el numeral anterior el Centro de Frontera con Malambo aprovecha el proyecto residencial de más de 20.000 viviendas de interés social metropolitana en vecindad con el municipio de Malambo y conforma la segunda estructura pericéntrica al municipio núcleo. El núcleo jerárquico superior es el Centro de Servicios y Comercio.
<b>SECTOR PALUATO</b>	La conformación del tercer Centro de Frontera se pretende lograr mediante estrategias de construcción de funciones urbanas a partir del núcleo del Corregimiento de Paluato. Su función principal es la de Centro Agrícola. El punto de partida es la capacitación para el incremento de las capacidades del asentamiento para soportar nuevas actividades económicas y sociales. El núcleo jerárquico superior es el Centro de Servicios y Comercio.
<b>SECTOR CABECERA MUNICIPAL (I)</b>	El sector de la cabecera municipal comprende el actual perímetro urbano.

## **Capítulo 10 Plan de Usos del Suelo**

El Plan de Usos del Suelo para el municipio de Galapa que hace parte integral del Plan Estratégico Camino del Desarrollo completa los requerimientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Usos del Suelo es un instrumento normativo de la Administración municipal de acuerdo con las potencialidades y restricciones ambientales que presente dicho suelo. El objetivo es la técnica distribución de la tierra para lograr un equilibrio de la estructura espacial urbana y rural del municipio de Galapa. Conformando el Subsistema de localización del Plan Camino del Desarrollo.

Comprende el diseño de las medidas de todo orden que debe establecer la Dirección Municipal de Planeación con miras a lograr el desarrollo sostenible del área municipal.

### **Artículo 138 Definiciones y conceptos**

Los conceptos urbanísticos tendrán el significado expreso de su definición normativa y a falta de ésta se tomará según la aceptación técnica del urbanismo. La terminología empleada en el plan de usos del suelo se encuentra en el título del glosario del Plan Estratégico de Camino del Desarrollo.

### **Artículo 139 Clasificación general de los Usos del suelo**

Los usos del suelo se clasifican en:

1 Uso principal.

Es el uso predominante en una zona ya desarrollada o aquel que por determinación del Plan Estratégico se desea que predomine en una zona por desarrollar.

2 Uso complementario

Es aquel que por su complementariedad puede funcionar con el uso principal.

3 Uso restringido

Por su grado de compatibilidad presenta restricciones para con el uso principal. Para valorar los usos restringidos se establecen los siguientes criterios:

A- Los aplicables a actividades que para su funcionamiento deben ceñirse a reglamentaciones específicas, tales como estaciones de servicios etc.

B- Los usos que deben ser analizados con criterios urbanísticos respecto a su ubicación e impacto en el área. Para la licencia la Dirección de Planeación municipal deberá valorar en un estudio los siguientes aspectos :

- 1 Dimensión del inmueble
- 2 Impacto ambiental y Sanitario
- 3 Impacto urbanístico y social

#### 4 Uso prohibido

Por su grado de incompatibilidad no puede coexistir con el uso principal. Clasificación de las actividades del Uso del suelo

Nota: El uso predominante en una zona ya desarrollada, o aquel que por determinación del Plan de Desarrollo Estratégico se desee que predomine en una zona será clasificado como uso principal. Los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos.

### **Artículo 140 Codificación y clasificación para la identificación de actividades**

A partir de la adopción de este Plan de Ordenamiento las actividades del uso del suelo para el municipio de Galapa se Clasifican en:

Código	Actividad	Color RGB	Comprende las tipologías
R	Residencial	Gama de amarillo	De vivienda
C	Comercial	Gama de rojo	De comercio
S	Servicio	Gama de	De servicio
I	Industrial	Gama de violeta	De industria
O	Social obligado		Servicios y equipamientos colectivos comunitarios

**PARAGRAFO:** En términos generales se clasifica como uso principal el residencial, el comercial y el industrial y como usos complementarios los que cumplen finalidades sociales o de servicios tales como el uso recreacional, educativo, de salud.

### **Artículo 141 Criterios aplicables a los usos restringidos**

Aplíquense los siguientes criterios:

1- Los aplicables a actividades que por su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezcan, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, estaciones de servicios etc.

2- Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación o impacto en la zona de localización. El análisis citado implica por parte de la Dirección de Planeación Municipal el estudio de los siguientes aspectos:

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- a- Dimensión del inmueble, teniendo en cuenta las características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, construcciones adyacentes permanentes, edificios de valor patrimonial.
- b- Impacto ambiental y Sanitario en relación al consumo de servicios públicos -agua, energía, aseo c- Impacto urbanístico y social, se debe tener en cuenta la generación de tráfico vehicular como peatonal, la generación de usos anexos.

## **Artículo 142 Plan de usos del suelo**

Para efectos de la asignación de los usos del suelo, de las normas de construcción y las diferentes densidades el área municipal se divide en:

- 1- Cinco áreas mayores que corresponden a los sectores funcionales ya descritos y delimitados. Cada sector funcional se subdivide en subsectores que en algunos casos corresponden a barrios o se constituyen en áreas funcionales más reducidas que por su potencialidad a criterio del Plan Estratégico Desarrollo fueron agrupadas en subsectores. La conformación física y las normas de construcción son diferentes para cada sector y subsector.
- 2- Cada sector funcional se divide en franjas de densidad diferencial que a su vez se pueden constituir en subsectores.
- 3- Se crean las siguientes áreas de tratamiento diferentes:
- 4- Las áreas de punto de intercambio de medio sobre la Cordialidad que permiten las más altas densidades del municipio.
- 5- En cada articulación Nodal del Sistema Vial generará en su entorno en el área urbana y/o de expansión urbana un área de tratamiento diferente que corresponderá:
  - 1- En un radio de 200 metros alrededor de la articulación nodal se declara área de reserva vial. Cuando se conozca el trazado definitivo de la articulación nodal, el área de reserva vial se reducirá a su verdadera magnitud.
  - 2- En la corona circular formada por el radio externo al área declarada reserva vial y un radio de 500, correspondiente a suelo urbano o suelo de expansión urbana se constituye en área de franja de densidad media, las áreas de densidad diferencial aquí citadas sólo se constituirán en norma a partir de la construcción de la articulación nodal. Estas áreas no quedarán delimitadas en el Plano de Zonificación del Uso del Suelo.
- 6- Se declaran como Suelos de protección todas las áreas municipales correspondientes a las áreas del Sistema Vial. Para efectos del Uso del suelo se crean los Corredores viales con un ancho de 100 metros a lado y lado de la posible vía localizada en el Plano del Sistema Vial, una vez se determine el trazado definitivo el corredor vial se reduce al Derecho de Vía según las características de cada vía.
- 7- Se declaran como Suelo de Protección las áreas delimitadas en el Plano de Zonificación del Uso del Suelo con tipo de cobertura Hídrica y subtipo Cuerpo de Agua.
- 8- En el área correspondiente al embalse 3 se declara como suelo de Protección el área por debajo de la cota 37 m.s.n.m y como áreas inundables 35.5 m.s.n.m.
- 9- En el área correspondiente al embalse 9 se declara como suelo de Protección el área por debajo de la cota 79 m.s.n.m y como áreas inundables 77.5 m.s.n.m.
- 10- Se declaran como Suelo de Protección ambiental las áreas delimitadas en el Plano de Zonificación del Uso del Suelo correspondientes al Subsector Pozo de Pital.
- 11- Se declaran como Suelo de Protección ambiental las áreas delimitadas en el Plano de Zonificación del Uso del Suelo correspondientes al Subsector Ciénaga de Montañita.



- 12- Se adopta como área de tratamiento diferente, el área circundante al Puesto de Salud delimitada como aparece en el Plano de Zonificación del Uso del Suelo

### **Artículo 143 De los usos ya establecidos.**

Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de la entrada en vigencia el presente Plan de ordenamiento y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentaria para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se toleraran hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso que se trate. En estos casos la Dirección de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniendole de presente que debe tratar de reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Plan, fijando el plazo respectivo para su traslado si fuera necesario.

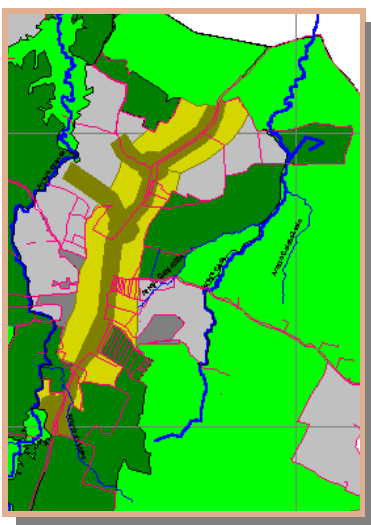
**PARAGRAFO 1:** Para los casos de que trata esta norma no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc., que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Sólo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que haga tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

**PARAGRAFO 2:** Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringida o prohibida esté causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, la Dirección de Planeación Municipal procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaración del decaimiento del permiso.

**PARAGRAFO 3:** Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Plan para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Plan.

**PARAGRAFO 4.** En caso de que las industrias no estén ubicadas en zona industrial, se tolerarán como asentamientos, no catalogando el área como zona industrial. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado a la zona sobre la cual se ubican. En el caso del traslado o liquidación de la industria, en el área o terreno pasará a ser ordenado o asumido por el uso predominante asignado a la zona.

### **Artículo 144 Morfología del uso del Suelo**



Franjas de Densidades

En concordancia con el Plan estratégico la morfología del uso del suelo se plantea de la siguiente manera:

- 1- Morfología Volumétrica del uso del Suelo La Morfología volumétrica se organiza a partir de los ejes estructurantes del municipio, eje de la Cordialidad y eje de la Autopista Metropolitana, por constituirse en los corredores viales del municipio se le asigna densidad alta, la altura es proporcional a la densidad de tal forma que en las inmediaciones de los corredores viales se permiten las más altas densidades y las construcciones con mayor altura.
- 2- Franja de densidades Para efectos de la reglamentación de los Usos del suelo en el Municipio de Galapa, las franjas de densidad se definen y

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

delimitan con base a los Corredores viales de la Cordialidad y de la Autopista Metropolitana tal como aparece delimitada en el plano con el mismo nombre.

Corredor	Localización	Densidad
Corredor vial de la Cordialidad en los Suelos de Protección de Conurbación.	Comprende el área vial localizada dentro de la Zona definida en el Acuerdo Metropolitano como Area de protección, según delimitación establecida anteriormente.	Se prohíben los desarrollos urbanísticos
Área de influencia inmediata del corredor de la Cordialidad en el sector del Centro de Servicios:	Comprende el área de influencia inmediata del corredor vial de la Cordialidad 150 metros a lado y lado de la vía dentro del Sector delimitado como Centro de Servicios.  La altura de edificación mínima es de tres niveles	Alta
Área de influencia mediata del corredor de la Cordialidad en la Zona del Centro de Servicios:	Comprende el área del corredor vial entre los 150 metros y los 500 metros a lado y lado de la vía dentro del Sector denominada Centro de Servicios y declarado de expansión urbana	Media
Area de Influencia del cruce vial Plaza-parque vial	Para efectos de las normas sobre uso del suelo denominese "radio de influencia inmediata del cruce vial" al área inscrita dentro de un radio de doscientos cincuenta metros (250 m) metros tomados a partir del cruce de la vía y declarado de expansión urbana	Alta
Area de Influencia del cruce vial Autopista Metropolitana con la Cordialidad	Para efectos de las normas sobre uso del suelo denominese "radio de influencia inmediata del cruce vial" al área inscrita dentro de un radio de doscientos cincuenta metros (250 m) metros tomados a partir del cruce vial y declarado de expansión urbana	Alta
Área de influencia inmediata del corredor vial de la Autopista Metropolitana	Comprende el área del corredor vial 150 metros a lado y lado de la vía. En el corredor vial, la altura de edificación mínima es de 3 niveles y declarado de expansión urbana	Alta
Área de influencia mediata del corredor vial de la Autopista Metropolitana	Comprende el área del corredor vial 150 metros y los 500 metros a lado y lado de la vía y declarado de expansión urbana	Media
Área de influencia inmediata del corredor vial en Suelo Urbano	Comprende las áreas localizadas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal, dentro de los 100 metros a lado y lado de la vía .	Alta

***Camino del Desarrollo***

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Área de influencia mediata del corredor vial de la Cordialidad en Suelo urbano	Comprende las áreas localizadas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal, dentro de los 100 y 500 metros a lado y lado de la vía	Media
Área de influencia inmediata del articulador Nodal 7 de la Cordialidad en Suelo urbano	La configuración de esta área es irregular y su delimitación se encuentra georeferenciada en el plano de franjas de densidad	Alta
La demás áreas del suelo urbano y de expansión quedan clasificadas como suelos de densidad baja.		

### Artículo 145 Uso de Suelo residencial

A partir de la vigencia del Plan de Desarrollo Estratégico, son áreas de ACTIVIDAD RESIDENCIAL, aquellas delimitadas como tales en el plano de Usos del suelo y destinadas al establecimiento, como uso principal, de viviendas en diferentes formas de habitación, de agrupación, volúmenes, alturas y densidades.

### Artículo 146 Clasificación de las áreas de actividad residencial por tipologías

A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento, las áreas de actividad residencial se clasifican por las siguientes tipologías:

Código	Actividad	Color RGB	Comprende las tipologías
R -U	Vivienda Unifamiliar		
R -B	Vivienda Bifamiliar		
R -M	Vivienda Multifamiliar		

### Artículo 147 Desarrollos urbanísticos

El proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la valla urbana, dotándole de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso.

**PARAGRAFO 1** : Los programas de carácter institucional, educativos, religiosos, de salud o recreativos tendrán tratamiento especial y se reglamentarán las condiciones y requerimientos para su aprobación según cada uso específico.

### Artículo 148 Proceso Parcial

Corresponde a aquellos lotes que sin tener exigencias de secciones, deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos, para lo cual harán un trámite especial de urbanización según el cual se expedirá el respectivo alineamiento para posterior aprobación de planos arquitectónicos con la información acerca de obras a construir y ceder. El cumplimiento de esta exigencia se verificará mediante recibo.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## Artículo 149 Clases de Urbanizaciones

Con base en el uso predominante de los desarrollos urbanísticos se clasifican en:

- A. Urbanización Residencial UR. Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.
- B. Urbanización Comercial UC. Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- C. Urbanización Industrial UI. Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas, ensamblajes de productos y sus usos complementarios.
- D. Urbanización Especial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas tales como: Centros Educativos, de Salud, Recreacionales, Administrativos, etc, pudiendo ser públicos o privados.
- E. Urbanización Mixta: Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles, de las aquí anunciadas.

## Capítulo 11 Normas Básicas para todo proceso de desarrollo

### Artículo 150 Requisitos Generales

Todo proyecto de urbanización ubicado en áreas de expansión urbana y los localizados en área urbana que no estén vinculados directamente a la malla vial requiere el análisis previo del terreno seleccionado el cual deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- 6 Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- 7 Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalación de servicios básicos: Acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en áreas dentro del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las entidades competentes.
- 8 Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales, en la forma establecida en el presente Estatuto y en los Planes Viales.
- 9 Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso de que estas existan, de conformidad con lo dispuesto en este Estatuto sobre la materia y en el Decreto Nacional 1449 de 1977.
- 10 Que armonice con los usos previstos en el Plan General de Desarrollo Municipal y en el plano de zonificación general y de microzonificación de usos del suelo anexo al presente Estatuto.
- 11 Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no se construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en el terreno natural.

**PARAGRAFO :** El análisis de que tratan los anteriores numerales deberá ser entregado junto con el proyecto a la Dirección de Planeación Municipal, para su estudio previo a la aprobación.

### Artículo 151 Estudios Técnicos

Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar para su aprobación ante la Dirección de Planeación Municipal, un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual se localizarán las edificaciones o instalaciones. Dicho estudio debe incluir la siguiente información:

- A. Estudio geológico-geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico cuyas características y profundidad determinará la Dirección de Planeación Municipal, con base en los siguientes criterios:
  - Potencialidad de riesgo geológico e hidrológico.
  - Complejidad de proyecto.
  - Tamaño del terreno.
- B. Disponibilidad de la prestación de servicios públicos, con información suficientemente detallada, con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedido por la Dirección de Planeación Municipal o las entidades competentes según el caso, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de éstos.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

En caso de que no exista tal disponibilidad, el interesado debe presentar el proyecto de autoprestación de los servicios sujetándose al ordenamiento normativo vigente en la respectiva materia y con el cumplimiento de los requisitos que el mismo establezca. Además, el urbanizador deberá informar adecuadamente al futuro propietario sobre las características de dicho proyecto, especialmente lo relativo a operación, mantenimiento, responsabilidad y costos.

En lo relativo a la captación de aguas, tratamiento y vertimiento de aguas residuales deben ceñirse a lo establecido en los Artículos correspondientes.

- C. Relación vial y de transporte público, que comprenda la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con los Planes Viales y con las vías secundarias que a juicio de la Dirección de Planeación Municipal se consideren necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar los desarrollos urbanísticos aledaños con el terreno a urbanizar.
- D. Ubicación del proyecto con relación a los servicios comunitarios del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto.

### **Artículo 152 Características y obligatoriedad de los estudios geológicos y geotécnicos.**

Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado y zonas circundantes de influencia, con el fin de definir su ocupación con las estructuras a construir y evaluar las consecuencias de las modificaciones del terreno causadas por la construcción de obras de urbanización en general y de la construcción de edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular.

Podrá exigirse el estudio geológico-geotécnico a cualquier proyecto de construcción. Dependiendo de las condiciones del terreno donde se localizará. Las características y profundidad de dicho estudio serán determinadas por la Dirección de Planeación Municipal, con base en los siguientes criterios:

Potencialidad de riesgo geológico e hidrológico.

Complejidad de proyecto.

Tamaño del terreno.

### **Artículo 153 Contenido del Estudio.**

El estudio geológico-geotécnico debe incluir lo siguiente:

- 1 Localización del proyecto amarrado a la red geodésica local.
- 2 Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.  
Se entiende por formación superficial el conjunto de materiales que conforman la superficie de la tierra hasta profundidades del orden de decenas de metros, incluyendo suelos y rocas.
- 3 Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y los materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo, en clasificaciones (granulometría y límites de Atterberg), peso unitario, relación de vacíos, humedad natural, parámetros de resistencia al corte (cohesión y ángulo de fricción interno), posición del nivel freático y capacidad portante (toneladas/metro cuadrado, kilogramo/centímetros cuadrado).  
Debe incluirse el registro de sondeo en los formatos usualmente utilizados, definiendo no sólo las características geotécnicas de las muestras recuperadas, sino su descripción geológica y la correlación entre sondeos.
- 4 Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar, acompañado de la definición de las categorías de la estabilidad utilizada.
  - A. Zonas estables: Son zonas que permiten la construcción de obras de urbanización de mínimo riesgo.
  - B. Zona relativamente inestable: Son zonas en las cuales no es recomendable localizar obras de urbanización sin ejecución previa de trabajos específicos que aumenten la estabilidad del terreno. Estos trabajos se deben presentar dentro de las recomendaciones del estudio.
  - C. Programación, procedimientos y maquinarias para realizarlos.
  - D. Ubicación de los sitios de depósitos (botaderos) del material excavado y su tratamiento.
  - E. Efectos de estos movimientos sobre el sistema de drenaje natural del terreno y obras hidráulicas del terreno y obras existentes o proyectadas.
  - F. Obras y procedimientos temporales y definitivos de control para minimizar efectos de corte, terraplenes, excavación para sótanos, etc.

5. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.

**PARAGRAFO 1:** Cuando el proyecto contemple edificaciones de más de dos pisos se incluirán en el estudio el resultado de ensayo de consolidación si el suelo de fundación es arcilloso.

**PARAGRAFO 2:** El estudio a que se refiere la presente norma debe contener los siguientes mapas o planos a escala uno en mil o mayores.

- 1 Mapa aerofotogramétrico en el cual se incluirán un esquema de localización y se registrarán los sitios de observación y muestreo del estudio.
- 2 Mapa morfométrico o de pendientes.
- 3 Mapa geomorfológico donde se presente las formaciones superficiales, formas y procesos erosivos en el área de estudio.
- 4 Mapa de curvas o niveles de susceptibilidad a las inundaciones, en el que se presenten los niveles probables en períodos de recurrencia de 10, 25 y 50 años. Este mapa no se incluirán en el estudio en caso de que el terreno no sea inundable.
- 5 Mapa de aptitud de uso del suelo.
- 6 : Cuando a juicio de la Dirección de Planeación Municipal se presente deficiencias en la información sobre la cual se basan las conclusiones del estudio, podrán solicitarse adiciones o modificaciones a los estudios presentados.

#### **Artículo 154 Idoneidad para ejecutar los estudios**

Los estudios a que se refiere la norma anterior deben ser llevados a cabo por ingenieros civiles, ingenieros geólogos y/o ingenieros geotécnicos debidamente registrados en la Dirección de Planeación Municipal.

#### **Artículo 155 Redes de servicios públicos**

Las redes que deben incluirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por áreas públicas sin embargo cuando se proyecte por áreas privadas que deben ser libres o bienes comunes de circulación, será obligatorio constituir el respectivo gravame de servidumbre a favor de la empresa prestadora del servicio respectivo. El interesado debe tramitar ante cada entidad de servicios públicos todo lo relativo a las secciones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como lo relativo a la construcción y recibo de las mismas. Estas redes deberán ser construidas por el interesado. Sólo en el evento en que la empresa prestadora del servicio público construyan las redes del servicio público estará exento el interesado de su construcción directa.

#### **Artículo 156 Vinculación a la malla urbana**

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro terrenos urbanizados y las redes de servicios públicos como son: alcantarillado de aguas negras, acueducto, teléfonos, energía y alumbrado público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el interesado tendrá que construir las redes y vías principales necesarias para su vinculación. El interesado deberá presentar los proyectos respectivos ante la Dirección de Planeación Municipal y las empresas prestadoras del servicio domiciliario.

**PARAGRAFO 1:** En caso de requerirse sistema de bombeo para lograr la vinculación de alcantarillado de una urbanización con las redes que se instalarán en el municipio no se permitirá ningún tipo de estructura hidráulica que posibilite la descarga de aguas residuales en las quebradas.

**PARAGRAFO 2:** El interesado que teniendo un sistema de tratamiento de aguas residuales o un acueducto particular quiera vincularse a la red de servicios públicos del municipio deberá tramitar el correspondiente certificado de factibilidad de prestación de servicio.

**PARAGRAFO 3:** En caso que interesado no pueda garantizar la vinculación del proyecto a la malla urbana no se autorizará el desarrollo urbanístico.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## **Artículo 157 Vías de Acceso**

Todo proyecto dentro del área urbana y de expansión urbana que se autorice en el municipio de Galapa se ceñirá a las disposiciones del sistema vial contenidas en el Plan Estratégico. Para todo proyecto deberá contemplarse un acceso al terreno a través de una vía pública con la sección mínima de las vías de servicio salvo que por fijación de vías obligadas, el acceso deba disponerse por una Sección pública mayor.

**PARAGRAFO:** Las especificaciones de las vías de los desarrollos urbanísticos serán las contenidas en el capítulo correspondiente del Plan Estratégico.

## **Artículo 158 Trazado de vías**

Las vías del sistema vial de servicio inherentes a un proyecto de desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado. Las demás serán proyectadas por la Dirección de Planeación Municipal para ser incorporadas como vías obligadas. Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, el trazado de las vías le darán continuidad a las existentes en los sectores adyacentes. Cuando una vía del Plan Vial atraviese o limite un desarrollo se exige vías de servicio paralelas al acceso de los lotes.

## **Artículo 159 Acceso Directo a los Lotes**

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o de bien común privado. Cuando los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el interesado ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

## **Artículo 160 Relación de lotes con el transporte público**

Ningún lote de un desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada superior a 500 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

## **Artículo 161 Cesión de áreas al municipio**

Para el otorgamiento del recibo de obras de urbanización o construcción se deberá ceder en favor del municipio, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia y si fuere el caso el área requerida para retiros obligatorios. Del mismo modo, deberá cederse al municipio de Galapa las zonas verdes y recreativas, así como las destinadas para servicios colectivos que han de ser de uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas de conformidad con las normas establecidas en este plan; salvo en los casos expresos en que por disposición de estos mismos no se exija su cesión.

Las zonas verdes correspondientes a la sección públicas de las vías no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas aunque deberán cederse como parte integral de la vía pública.

**PARAGRAFO 1:** Para los distintos tipos de urbanizaciones y dentro de los límites establecidos por las normas del presente plan, la Dirección de Planeación Municipal definirá la localización y las características de las áreas a ceder por el urbanizador para zonas verdes públicas y modificará o aprobará las áreas para servicios colectivos, buscando en ambos casos que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que haya de destinarse, las que además se ajustarán al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector y el municipio, bajo el criterio fundamental de que la población debe gozar de un adecuado espacio público para su realización como ser humano.

**PARAGRAFO 2:** La Dirección Municipal de Planeación podrá autorizar al urbanizador bien sea en dinero o en otros inmuebles el porcentaje parcial o total de terrenos a ceder para zonas verdes o para servicios comunales cuando:

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- 1 El área de cesión para zonas verdes en urbanizaciones residenciales sean inferiores a 1.000 metros.
- 2 Cuando se determine que urbanísticamente el área que será cedida no es útil para tales servicios.
- 3 Considere que la ubicación de las zonas verdes o de los servicios colectivos no es conveniente o necesaria para la urbanización o el sector.
- 4

**PARAGRAFO 3:** La Dirección de Planeación Municipal con base en el Plan Estratégico, determinará todas aquellas áreas y su destinación, indispensable para el desarrollo del municipio, que pueda aceptar como objeto de canje de las áreas de cesión que se exigen a las urbanizaciones o como objeto de compensación para el caso de cambio de destinación y propiedad de bienes que ya han sido cedidos al municipio, en los cuales está interesada una comunidad o un particular y que no requiera que continúen como tal. La Dirección de Planeación Municipal elaborará y actualizará un listado de las áreas requeridas para tal fin el cual se pondrá a disposición de los interesados en efectuar dicho trámite. El urbanizador podrá proponer terrenos diferentes a los especificados anteriormente la Dirección de Planeación Municipal determinará la necesidad del terreno en el sector, impartirá su visto bueno para su adquisición y le definirá el uso.

**PARAGRAFO 4:** Cuando parte del terreno a urbanizar esté destinado a los programas de zonas verdes públicas, por parte del plan estratégico de desarrollo deberá cederse en dicha área exigida para tal fin por las normas y se negociará con el urbanizador la diferencia que resultare. A falta de acuerdo la parte del terreno afectada conservará la destinación prevista en el plan y la parte restante del mismo será considerada para el proyecto de urbanización y sobre ella se aplicarán todas las normas establecidas.

**PARAGRAFO 5:** Las áreas a ceder deben estar vinculadas a una vía pública. El interesado deberá ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales y adecuada iluminación en las áreas proyectadas para zonas verdes, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para tal efecto presentará junto con los planos correspondientes de la urbanización, los cuales serán sometidos a consideración de la Dirección de Planeación Municipal. Cuando se haya autorizado el canje de una área a ceder por otros terrenos, estos se entregarán debidamente adecuados y dotados y además vinculados a la malla urbana.

**PARAGRAFO 6:** Cuando el urbanizador cede áreas al municipio, las delimitará claramente en planos por sus áreas y definiéndoles su destinación como área verde, servicios comunales o residuales con el fin de diferenciarlas como bien de uso público o fiscal y poder establecer a que trámite deban someterse en caso de transacciones o modificaciones en su caso.

**PARAGRAFO 7:** Cuando se vaya a canjear un terreno con el fin de cumplir una obligación de área de cesión o de servicios colectivos la Secretaría de Hacienda del Municipio, fijará los parámetros de costos y los términos de la negociación dentro de los cuales acepte el cargo.

**PARAGRAFO 8:** Las fajas de terreno que los propietarios de la urbanización transfieran al municipio de Galapa a título oneroso no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por las normas para zonas verdes y servicios colectivos, y se descontarán del área bruta del lote para efectos de la aplicación de los índices de ocupación y construcción.

## **Artículo 162 Retiros en corrientes naturales de agua**

Los retiros y tratamientos de corrientes naturales permanentes y estacionales de agua tales como: Arroyos, manantiales que fluyan por el terreno que es objeto del proyecto de urbanización o construcción, serán establecidos normativamente por la Dirección Municipal de Planeación, de conformidad con las leyes vigentes y las necesidades de tipo urbanístico que ella considere, partiendo de un retiro mínimo de protección de 15 metros con relación al borde de agua máxima periódica de la corriente natural si tiene registros hidrológicos, o en su defecto, a partir de los bordes superiores del canal natural o artificial, según estudios y planos protocolizados por la Dirección Municipal de Planeación.

**PARAGRAFO 1:** Se entiende por zona de retiro una faja de terreno paralela a la línea de máxima inundación o al borde superior del canal natural o artificial lo que equivale a la proyección horizontal del retiro medido a partir de los puntos antes mencionados.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



**PARAGRAFO 2:** En la determinación de los retiros se consideran los siguientes aspectos:

Fajas de seguridad contra inundaciones y desbordamientos, estabilidad de los taludes laterales que conforman el cauce del arroyo, servidumbre de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento de cauce, zonas ornamentales y de recreación.

**PARAGRAFO 3:** Cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización como áreas de recreación, a juicio de la Dirección Municipal de Planeación podrán dichos retiros aceptarse dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas, pero serán entregados debidamente acondicionados para su utilización como tal, en éstos casos deberá respetarse el retiro mínimo de protección de 15 metros, el cual no se incluirá en el porcentaje de área a ceder como zona verde recreativa, pero podrá cederse al municipio. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso se referirá únicamente al predio desarrollado.

**PARAGRAFO 4:** Sobre las fajas de retiros de arroyos y quebradas no se permitirá el cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro; tampoco se admitirá la construcción de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, antenas parabólicas, etc.

**PARAGRAFO 5:** En los desarrollos urbanísticos y las edificaciones los retiros de arroyos deberá mantenerse como área libre y podrá ser objeto de cesión al municipio. En caso de que sean privados y que las entidades públicas que prestan servicios, las requieran para paso de redes, o mantenimiento de los cauces deberán establecerse las servidumbres a que haya lugar.

Nota 6: Los retiros a las corrientes naturales de agua en las urbanizaciones unifamiliares y Bifamiliares abiertas, estarán enmarcados por vías paralelas ya sean estas peatonales o vehiculares, localizadas por fuera del área de retiro y dispuesta de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro.

**PARAGRAFO 7:** Los 15 primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural o artificial, se afectarán a servidumbre pública a favor del municipio de Galapa, para la conservación y mantenimiento de quebradas no se podrán incluir dentro del cerramiento.

**PARAGRAFO 8:** Los escurrideros de flujo no continuos serán tratados por el urbanizador previo visto bueno de la Dirección Municipal de Planeación.

### **Artículo 163 Relleno y Adecuaciones en Retiros de Quebradas**

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización y de construcción no podrán ser vertidos a los cauces de quebradas, arroyos, caños, manantiales, o escurrideros naturales de flujo no continuo, la Dirección Municipal de Planeación se abstendrá de recibir las obras y de suscribir las actas respectivas, cuando los interesados violen esta disposición. Los urbanizadores podrán proponer rellenos o adecuaciones sobre los retiros de las quebradas y arroyos, caños, manantiales o escurrideros de flujo no continuo, presentando el estudio técnico pertinente para ser analizado por la Dirección Municipal de Planeación quien emitirá su concepto por escrito.

### **Artículo 164 Afectación por servidumbre**

Afectasen las áreas de retiros de las quebradas y arroyos con una servidumbre para el trazado, construcción, ampliación, reconstrucción y mantenimiento de las redes de servicios públicos que disponga la entidad encargada de éstos. Esta afectación permanecerá vigente aún en caso en que parte de la zona de retiro sea cercada. Para el recibo de la urbanización o construcción se verificará el registro del gravamen, en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva.

### **Artículo 165 Tratamientos especiales a las corrientes naturales de agua**

Los tratamientos especiales que requieren las corrientes naturales de agua serán hechos por el interesado, previa autorización escrita de la CRA y de acuerdo con las exigencias que para tal fin realice la Dirección Municipal de Planeación.

Si el curso de las corrientes requiere modificarse para efectos de su canalización el área que esta ha de

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

ocupar se cederá gratuitamente al municipio.

Tales espacios podrán ser utilizados por la entidad encargada de prestar los servicios públicos para la extensión de sus redes, caso en el cual el municipio constituirá a favor de las empresas públicas de servicios públicos correspondiente y a título gratuito los gravámenes de servidumbre correspondiente.

### **Artículo 166 Canalización y sus Variantes**

Dentro del perímetro urbano y en el área de expansión urbana y suburbana del municipio de Galapa las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas de vías laterales y zonas verdes de retiro paralelas en los sectores de topografía con pendiente inferior al quince por ciento, diseñados con base a estudios hidrogeológicos e hidráulicos y ejecutados a partir de términos de referencia establecidos por la Dirección Municipal de Planeación. En terrenos con pendientes superior al quince por ciento se conservará el cauce natural y en los retiros se preservará la arborización. La Dirección Municipal de Planeación determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

**PARAGRAFO:** Las coberturas o box-culvert como casos específicos de canalización sólo se podrán ejecutar en los siguientes eventos:

- A. Cuando exista un proyecto vial aprobado que implica la cobertura de un tramo de escurridero de flujo o arroyo para su desarrollo.
- B. Para dar continuidad a vías de transporte público donde la cobertura resulte la estructura más económica.
- C. Cuando el acceso a un lote de terreno a desarrollar sólo sea posible a través de un arroyo o escurridero, caso donde sólo se permitirá el tramo necesario para la adecuación de la banca de la vía.
- D. Para corregir problemas sanitarios y de salubridad, previa comprobación mediante ensayos de laboratorios de la calidad de agua y donde la Dirección Municipal de Planeación no tenga proyectado colectores paralelos de saneamiento.
- E. En terrenos en donde sea necesario la construcción de una cobertura para mantener o recuperar su estabilidad geológica o donde por circunstancias especiales y permisibles del cauce máximo la cobertura garantice seguridad contra todo riesgo hidrológico.

### **Artículo 167 Retiro de protección a estructuras hidráulicas**

Sobre las estructuras hidráulicas no se permitirá ningún tipo de constricción salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento y llenos sobre coberturas que serán estudiados como casos especiales. No son afectadas por esta norma las redes de servicios públicos siempre y cuando se localicen por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas.

Sobre una estructura hidráulica existente o proyectada debe conservarse un retiro lateral mínimo de 15 metros, libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad estructural de la obra, salvo en el caso de canales con vías o senderos públicos y paralelos para lo cual el retiro se reduce a 10 metros medidos a partir del borde de la estructura.

### **Artículo 168 Protección Forestal y Zona de Preservación Ecológica.**

Todo lote que conlleve un proceso de urbanización o construcción se debe ajustar a las normas y leyes reglamentarias sobre la protección de los recursos naturales y a la reglamentación del espacio público establecida para la arborización urbana. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres públicas o privadas que se programen en el desarrollo. Cuando esto no sea posible con circunstancias especiales el interesado queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas de las que no sean posibles conservar.

Para efectos del control sobre la arborización existente en el terreno a desarrollar, el interesado debe presentar con la solicitud para la aprobación de vías y loteo un plano de levantamiento topográfico del mismo a escala uno a mil con la localización de la arborización existente y de la propuesta indicando las especies de los árboles de acuerdo con la reglamentación de arborización contenida en los capítulos de espacio público. La Dirección Municipal de Planeación será la encargada de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo y de comunicar por escrito a la CRA sobre los atentados contra los recursos naturales en el municipio en el plano de uso del suelo se protocolizan las zonas de preservación ecológica que se destinan

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

para contribuir a la preservación del medio ambiente mediante la conservación de bosques naturales o la reforestación para la protección y mejoramiento de áreas erosionables, pudiendo adecuar además para posible esparcimiento de la población como partes naturales. Se ubican entre estas las zonas de protección de los embalses 3 y 9 ubicados en terrenos de expansión urbana y suburbana.

La delimitación que se establece en los planos de uso del suelo es aproximada, la Dirección Municipal de Planeación debe realizar su delimitación georreferenciada específica.

### **Artículo 169 Permiso para urbanizar o construir**

Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda construir en el municipio de Galapa requiere de aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planeación para poder comenzar a la ejecución de las obras.

### **Artículo 170 Construcción Simultánea**

La Dirección Municipal de Planeación en zonas de expansión urbana no podrá conceder permiso para urbanizar y construir simultáneamente el proyecto. La licencia de construcción quedará solamente posterior al recibo de las obras de urbanismo del lote.

### **Artículo 171 Construcción por Etapas**

El interesado podrá proponer las etapas de construcción que determine para su proyecto. Si se opta por el sistema de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: Acueducto, alcantarillado, energía, así como las obras de urbanización deben ser previas a la construcción de cada una de las etapas.

Los servicios colectivos y las áreas verdes deberán entregarse en forma proporcional en cada etapa de construcción. En los planos de proyecto todas éstas áreas deben quedar claramente definidas y delimitadas, debiéndose acompañar de un cuadro de áreas por etapas que contenga los datos numéricos de todas ellas, las cuales deberán tenerse en cuenta para el recibo.

**PARAGRAFO 1:** No podrá recibirse una etapa cuando existan faltantes en proporción de parqueaderos, áreas verdes, servicios colectivos, etc.

**PARAGRAFO 2:** En los casos en los cuales no sea posible culminar todas las obras de una determinada etapa, esta puede subdividirse en subetapas previa solicitud a la Dirección Municipal de Planeación, cumpliendo cada una de ellas los criterios de autosuficiencia antes anotados. No se otorgará recibos a las etapas o subetapas que no estén debidamente terminadas en sus obras de urbanización.

### **Artículo 172 Trámite de excepción**

En aquellos casos en los cuales estén completas las obras de urbanización de una etapa o subetapa faltando únicamente la presentación de actas de recibo y escrituras de cesión de fajas la Dirección Municipal de Planeación podrá autorizar el inicio de las obras de construcción mediante una Resolución directa.

### **Artículo 173 Vías en los desarrollos urbanísticos**

Se regirán por las normas generales del sistema vial y por las específicas que se detallan a continuación.

### **Artículo 174 Construcción parcial de vías**

Se presentan dos clases a saber:

- A. Construcción de un tramo de una vía obligada. Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al plan vial, la Dirección Municipal de Planeación debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado deberá presentar el proyecto con alineamiento horizontal y vertical para ser apropiados los empalmes con el resto de las

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

vías.

- B. Construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada. Podrá autorizarse la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada si el urbanizador no es propietario del total del área afectada o siendo dueño de esta, la vía sea limítrofe y con su construcción total beneficie al propietario colindante, casos en los cuales tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al municipio de Galapa. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicios públicos sean requeridas para atender las edificaciones a construir. En ningún caso se permitirá la construcción de un carril de la calzada; como mínimo la construcción será de 6 metros de calzada.

### **Artículo 175 Vías obligadas**

Toda vía consignada en el Plan Vial, tendrá el carácter de vía obligada y la Dirección Municipal de Planeación está en el deber de suministrar la información técnica al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá hacer variaciones a alineamientos dentro de su terreno ante la Dirección Municipal de Planeación.

Las vías obligadas comprendidas dentro de un lote no urbanizado que no hayan sido cedidas y que no sean objetos de ejecución prioritaria de conformidad con el plan vial serán construidas por el municipio y forman parte de las cesiones que a título gratuito deben entregarse a éste.

### **Artículo 176 Características Específicas para la construcción de vías**

Las especificaciones de construcción para las vías en el municipio de Galapa son las que para el efecto disponga la Dirección Municipal de Planeación bajo cuya responsabilidad está la vigilancia y mantenimiento de las mismas; por consiguiente el interesado debe consultar a dicha entidad.

### **Artículo 177 Vías de servicio**

Cuando una vía de los sistemas metropolitano, regional o arterial atraviese o limite un desarrollo urbanístico se debe diseñar y construir por parte del interesado vías de servicios paralelas con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la vía metropolitana, regional o arterial respectiva.

Nota: Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de vías paralelas o cuando por conformación del sector no se justifique, etc, el interesado estudiará y propondrá la alternativa más viable para dar seguridad de acceso y salida de los lotes a la vía metropolitana, regional o arterial que afecte su terreno. De no ser posible una solución apropiada la Dirección Municipal de Planeación será la entidad encargada de autorizar el acceso directo posible al proyecto para definir la situación del respectivo desarrollo; esto no implicará la disminución del retiro exigido.

### **Artículo 178 Disposición y acceso a Parquederos**

No se admitirán parquederos aledaños a la calzada de vías metropolitanas, regionales o arteriales y colectoras dispuestos en forma de bahía para parqueo a nivel en cualquier ángulo. Sólo se admite el acceso y salida directa de parquederos a nivel o en altura sobre las vías especificadas a través de zonas de transición o vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas de forma tal que tengan buena visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico deberá ser sometido a aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planeación.

### **Artículo 179 Diseños de vías colectoras y de servicio**

Las vías colectoras y de servicios para efecto de un desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener en lo posible la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas o las existentes en los desarrollos vecinos, la transición que debe existir entre las vías de servicios y las metropolitanas, regionales o arteriales.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

**PARAGRAFO 1:** La Dirección Municipal de Planeación podrá exigir modificaciones al sistema vial colector y de servicio propuesto por el interesado, en áreas de conveniencia, de seguridad colectiva para la comunidad y del buen funcionamiento vial municipal.

**PARAGRAFO 2:** Las vías locales o de servicios deberán estar convenientemente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

### **Artículo 180 Diseño de rasantes**

El empalme de la rasante de dos vías se hará con las curvas verticales adecuadas de acuerdo con el diseño geométrico conservando 10 metros desde el borde la calzada o de la bahía el inicio o terminación de la curva vertical.

### **Artículo 181 Acta de Inventario de Espacio Público**

Para la aprobación de los proyectos de urbanización o para obtener la licencia de construcción de cualquier edificación, deberá adjuntarse a la documentación requerida el acta de inventario del estado del espacio público, suscrita por el interesado y la Dirección Municipal de Planeación, en la cual conste el estado de la vía, de los andenes, de las zonas verdes públicas y corrientes de agua próximas al proyecto. Para el recibo de la urbanización o construcción el espacio público deberá estar en igual estado que al iniciar las obras.

## **Capítulo 12 Normas específicas de Construcción**

### **Artículo 182 Lotes sin edificar**

En los lotes sin edificar que se encuentren en el perímetro urbano es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 metros, dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos para el sector por el alineamiento. En el área suburbana el cerco deberá ser transparente sobre estos muros no se admite la colocación o pintura de avisos publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos cumpliendo con las normas correspondientes.

**PARAGRAFO:** La Dirección Municipal de Planeación podrá determinar, a su juicio la necesidad de dicho cerramiento en áreas menos desarrolladas o en los lotes de mayor extensión ubicados en la periferia del área urbana.

### **Artículo 183 Lotes en proceso de construcción o demolición**

Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

### **Artículo 184 Tratamiento de los muros y fachadas**

Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalte a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrá un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el recibo de la misma.

**PARAGRAFO 1:** Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con un color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del parámetro.

**PARAGRAFO 2:** Ninguna construcción con frente a vía pública puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público. En casos aislados la Dirección Municipal de Planeación analizará la propuesta.

**PARAGRAFO 3:** En el centro de la cabecera municipal sobre las fachadas laterales, se admitirá la pintura o instalación de murales artísticos, los cuales deberán ser sometidos al análisis y aprobación de la Casa de Cultura.

### **Artículo 185 Ventana en muros sobre linderos**

Se harán de la siguiente manera:

- 1 En muros en altura: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará en forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve, deberá contar con ventilación e iluminación natural adicional o proporcionada por esta, sobre su propio predio.
- 2 En muros medianeros podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del condueño y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado. Para la obtención de licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondiente en concordancia con el código civil.

### **Artículo 186 Patios y Vacíos**

Toda construcción que se proyecte en el municipio de Galapa deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de la anterior consideración las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicio, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicio iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a 3 metros.

Dimensiones mínimas de los patios o retiros:

1. En las edificaciones de vivienda con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de tres metros para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience este.
2. En vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de dos metros. El área mínima 4 m<sup>2</sup> en dos pisos, el lado mínimo será de 2.50 metros y el área mínima 6 metros con 25 cm<sup>2</sup>.  
Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta 4 pisos se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión de un patio será la mayor para todos los niveles.

**PARAGRAFO 1:** No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a 6 metros. Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachada semicerradas o en aquellos mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a 3 metros entre ventanas.

**PARAGRAFO 2:** El área mínima del patio en el nivel en que se desarrollen podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas por un muro cuya altura máxima será la de este piso; en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse. En adecuaciones, reformas o legalización de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura la Dirección Municipal de Planeación podrá aceptar como caso excepcional, previo estudio patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

**PARAGRAFO 3:** La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él es de 3 metros. Cuando la distancia es menor, el patio o retiro deberá cerrarse con muro hasta el nivel de enrase de la edificación. Si la distancia es mayor de 3 metros pero igual o inferior a 6 metros la fachada se tratará como fachada semicerrada y el muro de cerramiento en el lindero tendrá una altura mínima de 3 metros. Si la separan más de 6 metros la fachada podrá ser abierta y el cerramiento subirá 3 metros mínimos.

### **Artículo 187 Fachadas semicerradas**

La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de 1.60 metros y no permite la visual al exterior.

**PARAGRAFO:** Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1.60 metros siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado de forma que permita el paso de luz pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

### **Artículo 188 Voladizos**

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizos a partir del parámetro y de la loa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados de la siguiente forma:

1. Frente a vías con sección inferior a 6 metros no se permitirán voladizos.,
2. Frente a vías o servidumbres con sección entre 6 y 12 metros las edificaciones podrán volar a 0.30 metros.
3. Frente a vías con sección superior a 9 metros las edificaciones podrán volar 0.80 metros con parámetros cerrados o en balcón.
4. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de 1.50 metros.
5. Los voladizos podrán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.
6. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de parámetro definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.
7. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse un metro del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con ese retiro.
8. Los lotes que tengan retiros reglamentados laterales o de fondo podrán construir voladizos en fachada cerrada hasta 0.30 metros. Sobre retiros a quebradas o arroyos la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0.80 metros.
9. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de 6 metros de ancho como mínimo.
10. Los voladizos sobre ochavas podrán proyectarse hasta 0.80 metros tomados a partir de la prolongación de la línea de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman con un máximo de 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén, a dos pisos en zona residencial y comercial y 3.50 metros en el centro de servicios.
11. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0.50 metros.
12. El voladizo sobre ochava no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

## Artículo 189 Empates entre fachadas

En todas las áreas de actividad comercial deberá desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoleta y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente. Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto deberán incluir el estudio de fachadas efectuando en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadras y principalmente con las colindantes.

## Artículo 190 Ochavas

Toda edificación ubicada en esquina que no contempla antejardín al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochava. Estas fueron definidas en el Subsistema de Movimiento de la siguiente forma:

El radio mínimo de ochava se determina según el uso definido para el sector, con las siguientes expresiones:

1. Sector residencial:

$$\text{Radio mínimo } R = \left[ \frac{(7-d+d')}{2} \right] \times (90/\theta) * \frac{1}{2}$$

Donde  $\theta$  = ángulo interior en grados  $d$  y  $d'$  = distancia del borde de calzada a paramento.

2. Sector Industrial:

$$\text{Radio mínimo } R = \left[ \frac{(9-d+d')}{2} \right] \times (90/\theta) * \frac{1}{2}$$

Las dos expresiones son válidas para valores de  $\theta$  entre 30 grados y 120 grados, cuando el ángulo es mayor que 120 grados o menor que 30 grados no se requiere implementar la ochava. La tangente para localizar la ochava se calcula con la siguiente expresión:

$$T = R \operatorname{tg} (180^\circ - \theta) / 2$$

Donde  $R$  = Radio de ochava

$\theta$  = ángulo inferior en grados

$T$ : se mide a partir del vértice de intersección imaginario.

**PARAGRAFO 1:** El radio mínimo de ochava en sector residencial es de 3 metros, en sector comercial e industrial es de 5 metros, si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior se aplicarán estos últimos.

**PARAGRAFO 2:** Cuando la edificación está en cruce de vía con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular no requerirá de ochava.

**PARAGRAFO 3:** En todos los casos la ochava deberá respetar el ancho de los andenes determinados por el radio de giro definido en el Plan Vial.

## Artículo 191 Marquesinas y Tapasoles.

En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar tapasoles para cubrir el andén o el antejardín, su aprobación requerirá el previo concepto de la Dirección Municipal de Planeación.

Para las marquesinas y tapasoles regirán las normas mínimas siguientes:

I. Marquesinas.

- A. Se permiten únicamente cubriendo el andén o el acceso a las edificaciones.
- B. Altura mínima sobre el nivel del andén: En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3.50 metros, en residenciales será la altura del primer piso.
- C. Cubrimiento: Hasta un 75% del ancho del andén, con un máximo de 2.50 metros.
- D. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
- E. Construcción en voladizos, de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

II. Tapasoles.

- A. Cubriendo el andén: se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en



locales aprobados. Podrá sobresalir al paramento hasta 2 metros con un máximo del 75% de la dimensión del andén.

- B. Sobre antejardín: En zonas comerciales e industriales podrán cubrir el antejardín luego de dejar lo correspondiente a andén mínimo establecido de acuerdo a la categoría de la vía. Esta permisión sólo es válida en vías cuya sección pública mínima sea de 17 metros en sectores residenciales, se permite únicamente en locales previamente aprobados por la Dirección Municipal de Planeación, podrán sobresalir hasta un 1.50 metros o a la mitad del antejardín.
- C. En sectores residenciales, vivienda, podrán colocarse para cubrir terrazas o espacios privados en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permitirá sobre antejardín, retiros laterales, de fondo o a escurrideros o arroyos.
- D. La altura mínima a la cual debe colocarse es 2.50 metros con relación al nivel de piso.
- E.

**PARAGRAFO 1:** Las marquesinas no podrán tener soportes verticales ni podrán ser utilizados como balcón o terraza en su parte superior; no tendrán acceso a las edificaciones.

Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llega a adecuarse con cubierta. Por lo consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras, cortinas, setos, etc, además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.

**PARAGRAFO 2:** El antejardín podrá utilizarse para la colocación de mesas y sillas como una extensión del servicio prestado por los establecimientos abiertos al público únicamente en las vías perimetrales a sitios de concentración pública como parques, plazas o plazoletas, áreas deportivas, recreacionales o parques naturales que sean zonas comerciales y las que se adicionen posteriormente previo estudio de la Dirección Municipal de Planeación.

No se permitirá en dicho retiro de antejardín el funcionamiento de cocinas, parrillas, calentadores, bares, mostradores, estanterías, refrigeradores, muebles fijos o cualquier elemento similar a los antes enumerados, ni aparatos musicales o parlantes. Al ocupar con mesas bajo el tapasol se debe respetar la dimensión mínima establecida para los andenes de acuerdo a la jerarquía de la vía

## **Artículo 192 Partición e integración de lotes**

Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la Dirección Municipal de Planeación; para obtener cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que de acuerdo con su localización el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la establecida en las normas del Plan de actualización de la cabecera municipal.
2. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal de 6 metros.
3. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
4. No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construable.

**PARAGRAFO 1:** Toda partición o integración de lotes, legalizadas con escritura pública, registrada con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan Estratégico no requerirá trámite ante la Dirección Municipal de Planeación., y se podrá expedir el alineamiento respectivo.

**PARAGRAFO 2:** Será discrecional de la Dirección Municipal de Planeación la aprobación de particiones de lotes ubicados en el corregimiento de Paluato, que estando ya enajenados, no cumplan con las normas establecidas para el sector y que se tramiten con el fin de construir o legalizar las construcciones, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir préstamo o anticipos de cesantías o efectuar reforma o adiciones.

## **Artículo 193 Demolición de Edificaciones**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas requerirá de la autorización escrita de la Dirección Municipal de Planeación.

### **Artículo 194 Causales de demolición**

La Dirección Municipal de Planeación podrá utilizar la demolición de edificaciones solamente en los siguientes casos:

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la Dirección Municipal de Planeación sea indispensable realizar la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.
2. En los casos que sea indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
3. Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.
4. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales o metropolitanas que rigen el proceso y desarrollo urbanísticos y de construcción de edificaciones.

**PARAGRAFO:** Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la Dirección Municipal de Planeación no autorizará en general la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a los usos de:

Depósitos a la intemperie de materiales de construcción, chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

Podrá autorizarse la demolición de edificaciones para destinar los lotes a parqueaderos a nivel, en cualquier parte de la cabecera municipal, cuando estos vayan a prestar servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, educacional, de salud, asistencial o recreacional, que lo requieran para su mejor funcionamiento o cuando a juicio de la Dirección Municipal de Planeación el sector lo requiera. Se autorizarán también para destinar el lote a depósitos de materiales, de chatarras y talleres de reparación de vehículos y maquinarias en la zona industrial y en la zona especial 01. El interesado deberá presentar con la solicitud los planos del local que construirá cumpliendo con las normas generales y particulares del sector para los usos enumerados, una vez obtenida la licencia de construcción se autorizará la demolición.

**PARAGRAFO 2:** No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o histórico del municipio.

**PARAGRAFO 3:** La autorización para demolición se le concederá al interesado cuando haya obtenido la licencia de construcción o simultáneamente con ella; deberá cumplir además con las normas de protección a peatones.

### **Artículo 195 Reformas y adiciones**

Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente certificadas por un ingeniero inscrito ante la Dirección Municipal de Planeación. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro del Plan de Actualización de la cabecera municipal Plan estratégico de desarrollo .

### **Artículo 196 Construcción de andenes**

Toda construcción nueva, reforma o adición para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que les correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo las especificaciones establecidas para su construcción.

### **Artículo 197 Antejardines**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Los retiros definidos como antejardines serán de carácter ornamental y de protección por consiguiente no se podrán autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos, semisótanos, etc, ni como áreas de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el andén y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos o a semisótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio; no se permitirán rampas en zonas comerciales o industriales sea cual fuere la característica de la vía. En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado por el andén público al mismo nivel salvo en aquellos casos en que por condiciones naturales de topografía se presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberán permanecer engramados y arborizados.

## **Artículo 198 Altura máxima de las edificaciones**

La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas que le correspondan según su ubicación. Los siguientes sectores en el área urbana tienen restricciones en altura: Plaza central, área circundante al puesto de salud su reglamentación aparece en el capítulo que le corresponda. No se tendrá en cuenta la pendiente del terreno para definir la altura de las edificaciones. No se contabilizarán como pisos:

- A. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o parqueaderos de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para la recreación.
- B. Un nivel de mezzanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el 75% de su área.
- C. Un nivel de mezzanine, mansarda, guardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el 50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezzanine y las de remate (mansarda, guardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

**PARAGRAFO :** Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres pisos y las que ocupen el índice de construcción con altura inferior a 10 pisos deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del último nivel el otro 50% podrá ser cubierto con loza.

## **Artículo 199 Retiro frontal mínimo a eje de vías**

En sectores residenciales toda edificación destinada al uso residencial o mixto con altura de cuatro niveles o más deberá respetar un retiro frontal mínimo de 11 metros al eje de la vía y la sección pública de la vía a la cual da frente el lote será como mínimo 12 metros. Cuando el lote tenga frente colindante con espacios públicos abiertos tales como plazas, parques, zonas verdes, retiros de arroyo, el respectivo retiro no será exigido pero de todas formas debe cumplir con el antejardín mínimo que se le estipule.

**PARAGRAFO 1:** Tratándose de edificaciones frente a pasos de desnivel en altura o deprimidos el retiro se medirá con relación al eje central de la calzada más próxima al lote a edificar.

**PARAGRAFO 2:** Si el lote tiene frente a dos o más vías el retiro aquí establecido será obligatorio con respecto a todas las vías a las cuales tenga frente.

**PARAGRAFO 3:** El retiro adicional, entre jardín y paramento, para completar los 11 metros, se podrá ocupar con portería o cubrir con tapasol de acuerdo con las normas para cada uno. Así mismo, podrá utilizarse para el desarrollo de escalas exteriores de acceso a la edificación y/o rampas de acceso a semisótanos. Tratándose de edificaciones que den frente a intercambios viales en alturas que no contemplen vías de

servicio se exigirá un retiro de 15 metros medidos desde el borde exterior del intercambio a edificación.

**PARAGRAFO 4:** La Dirección Municipal de Planeación podrá exigir hasta los cinco primeros niveles del retiro de 11 metros a las edificaciones en sectores que por su conformación urbanística tradicional no lo requiera, buscando la homogeneidad en la conformación de los paramentos y el mejoramiento del espacio público.

### **Artículo 200 Índice de construcción. Exoneraciones**

No se contabilizan como partes del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

- A. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.
- B. Balcones, marquesinas y tapasoles.
- C. Recreación y servicios colectivos.
- D. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- E. Piscinas.

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

### **Artículo 201 Amoblamiento urbano**

La instalación de elementos de amoblamiento urbano sólo podrá efectuarse cuando haya sido autorizado por la Dirección Municipal de Planeación.

### **Artículo 202 Accesibilidad a los limitados físicos**

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, y clasificado más adelante para la expedición de la licencia de construcción, deberá indicarse en los planos la forma en que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas, y ascensores de forma tal que permitan la fase circulación e ingreso de los limitados físicos según las especificaciones del Ministerio de Salud. Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baño público y cabina telefónica para los minusválidos, así como área para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de los limitados físicos. El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista en esta norma.

Las actividades o usos que deberán cumplir con esta exigencia:

S-6: Servicios Personales Especiales; S-7: Servicios Personales Generales cuando se trata de gimnasios, centros médicos, laboratorios y establecimientos públicos; S-8: Oficinas; S-9: Servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública, religiosos, hospitalarios y educativos; S-13: Servicios mortuorios; C-10: Centrales mayoristas; C-11: Supermercados y almacenes por departamento; C-12: Centros Comerciales; C-13: Pasajes comerciales; otros: agregados comerciales, industrias en general, área para la recreación, asistencia y protección social, centrales de abastecimiento, terminales de transporte de pasajeros, estaciones de policía.

### **Artículo 203 Estructuras sismo resistentes**

Toda construcción que se adelante en el municipio deberá sujetarse en su diseño estructural al código colombiano de construcciones sismo resistentes.

### **Artículo 204 Escaleras**

Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula:  $2 \text{ contra huellas} + \text{una huella} = 64 \text{ cm}$ . Contra huella máxima = 18 cm.
2. El ancho libre mínimo de la escalera será de 1.20 metros sea esta diseñada en uno o varios tramos.
3. Los descansos y circulaciones mantendrá la misma sección de la escalera. Cuando las puertas giren

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

hacia los descansos su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.

4. Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre el descanso.
5. Las escaleras abiertas hacia el exterior y que tengan proyección sobre la zona de antejardín o retiro adicional exigido cumplirán con las normas de voladizos.
6. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores pero no de buitrón.
7. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a 300 personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo lo más alejadas entre sí como sea posible.

El número de ocupantes por superficie de piso se calculará de acuerdo a las tablas siguientes

Sitios de reunión: Asambleas, auditorios, salas de concierto, de baile, templos, tabernas, bares, teatros, salas de cine.	1 m <sup>2</sup>	1 persona
Educacionales	2 m <sup>2</sup>	1 persona
Laboratorios	4.5 m <sup>2</sup>	1 persona
Deportivos en general	3 m <sup>2</sup>	1 persona
Comercio Primer Nivel Sótanos	3 m <sup>2</sup>	1 persona
Comercio Pisos superiores	5 m <sup>2</sup>	1 persona
Restaurantes	2 m <sup>2</sup>	1 persona
Oficinas, bancos, bibliotecas	8 m <sup>2</sup>	1 persona
Clínicas, asilos	8 m <sup>2</sup>	1 persona
Residencial, hoteles	10 m <sup>2</sup>	1 persona
Industria	16 m <sup>2</sup>	1 persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores los determinará la Dirección Municipal de Planeación. Se aceptará un número diferente de personas en un nivel cuando el diseño y distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

8. Ancho de la escalera: El ancho mínimo libre será de 1.20 metros si la ocupación acumulada es de 300 personas o más, el ancho mínimo de cada una de las dos escaleras será de 1.50 metros y se incrementará en 10 cm por cada 50 personas adicionales a las 300; al menos una de las dos será de incendios; si la edificación excede de 6 pisos se construirá en materiales cuya resistencia sea de 2 horas mínimo, estarán dotadas con puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida. Las cajas de ascensores, ductos de basuras y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de la escalera de incendios. Todas las escaleras en una edificación deberá subir hasta la terraza si esta sirve como área de protección en caso de emergencia.

9. Los materiales de piso serán antideslizantes.

10. Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc, no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares. En edificaciones con baja ocupación como viviendas, las escaleras en caracol sólo se aprobarán si la distancia entre los puntos en los cuales la huella mida 24 y 42 cm están separados 1 metro como mínimo.

En las normas específicas para cada uso se puede exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidades, etc y primarán sobre esta norma general.

## Artículo 205 Salidas y circulaciones internas

Dimensiones: El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes o corredores que conducen a un medio de salida o al exterior será de 90 cm para las primeras 50 personas y se aumentará en 15 cm por cada 50 personas adicionales, el mínimo para

cada puerta o circulación será de 0.90 metros.

Número de salidas: La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: Dos salidas.
2. Locales en primer nivel exterior: Tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a 300 personas.
3. Locales en primer nivel interior: Tendrán dos salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a 200 personas.
4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a 600 personas tendrá tres salidas, si es superior a 1.000 personas tendrá 4 salidas. La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida exterior o hasta una terraza o espacio abierto que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia será de 40 metros, sólo podrá incrementarse hasta 90 metros si dispone de sistemas de regaderas contra incendios.

Las salidas estarán lo más alejadas que sea posible entre sí; el giro de las puertas de escape se harán en dirección al exterior o al sentido de la salida, no podrán obstaculizar circulaciones o descansos de escaleras ni disminuir las secciones mínimas obligatorias.

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Pendiente no mayor al 11%

Ancho mínimo de 0.90 metros

Longitud máxima por tramo 9 metros.

Relleno de mínimo 1.50 metros.

Materiales anti deslizantes.

Pasamanos a 0.90 metros.

## **Artículo 206 Ascensores**

Toda edificación en altura que exceda a cuatro niveles o quince metros a partir del nivel de acceso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor.

Para la aplicación de esta norma no se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios duplex de los últimos pisos.

## **Artículo 207 Parqueaderos**

Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótanos, semisótanos o en altura de acuerdo con la norma establecida a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. La distancia mínima de los accesos y de las salidas, medidas a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina más próxima será de 15 metros. Cuando el área del lote es menor a 2.000 m<sup>2</sup> y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a 15 metros se accederá al lote por el extremo opuesto a la esquina.
3. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
4. El acceso a los parqueaderos desde vías metropolitanas, arterias o de transporte público deberá efectuarse de forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad de los vehículos hacia la vía y el andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
5. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
6. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.30 metros por 5 metros; la sección del carril de circulación será de 6 metros para parqueo o 90° en doble crujía y 5.50 metros para parqueo en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

7. La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de accesos como de circulación interna será de 20%.

**PARAGRAFO :** Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial metropolitano o regional la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

### **Artículo 208 Portería y Áreas de Mantenimiento**

En las edificaciones en altura de más de cinco pisos o en aquellas que tengan más de 10 unidades de vivienda, se deberá disponer en sus áreas comunes privadas distintas a las de antejardín, retiro a lindero o arroyo de un espacio de portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad, deberán tener además un servicio sanitario completo para uso del personal.

En las edificaciones en altura de más de cinco pisos o en aquellas que tengan más de 10 unidades de vivienda deberán disponer para el mantenimiento y el aseo del edificio de cuartos de aseo con su implementación a razón de uno como mínimo cada tres pisos del edificio localizados preferiblemente en los descansos de las escaleras.

Cuando la portería ocupa el retiro frontal adicional pero el antejardín, su construcción deberá hacerse lo más transparente posible y con una altura máxima de un piso.

### **Artículo 209 Tanques de Agua**

Toda edificación de más de tres pisos de altura deberá estar dotada con tanques para almacenamiento de agua a razón de 500 litros por cada unidad de vivienda; así mismo para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento a razón de 500 litros por cada 200 m<sup>2</sup> de área construida neta útil en dichos usos. El interesado deberá prever desde el inicio de la construcción el bombeo al tanque superior y almacenamiento de agua.

### **Artículo 210 Canalizaciones para teléfonos, pararrayos, citófonos y antenas**

Toda edificación en altura de tipo multifamiliar de servicios, comercial o mixta deberá proveerse de canalizaciones para las instalaciones de los teléfonos, ductos y pararrayos. Además las edificaciones multifamiliares deberán dotarse de canalizaciones para la instalación de citófonos. Las antenas colectivas y sus instalaciones serán opcionales así como la canalización de citófonos en edificios comerciales o de servicios. La canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deben ser independientes a las de energía y teléfonos y estas últimas entre sí.

### **Artículo 211 Cuarto para subestaciones de energía**

Es el sitio destinado exclusivamente a la colocación de equipos de medida, los elementos de protección generales y los transformadores que puedan ser requeridos para una edificación.

Estos pueden ser ubicados en espacios cubiertos o en áreas libres a la intemperie.

### **Artículo 212 Normas Generales**

1. El local deberá tener un área suficiente para la colocación de los equipos y otra para el trabajo manipulación y mantenimiento de los mismos. El dimensionamiento de estos espacios se debe consultar en las tablas de la empresa prestadora del servicio.
2. Los accesos a subestaciones deben estar libres de obstáculos que puedan estorbar, en caso de una salida de emergencia. La puerta de acceso puede ser corrediza o abrir hacia fuera con un ancho de 60 cm y una altura de 1.90 cm como mínimo.
3. Las subestaciones se localizarán preferentemente en un sitio accesible a la llegada del montacargas. En ningún caso la ruta de entrada y salida de equipos será a lo largo de escaleras o espacios que impidan

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- el arrastre.
4. Una estación debe estar dotada de:  
Iluminación y ventilación adecuada.  
Señalización y avisos de peligro cerca al acceso de la subestación.  
Extinguidores y equipos de seguridad contra incendios.  
Un drenaje adecuado para evacuar cualquier acumulación de aceite o agua.
  5. En las subestaciones cubiertas:  
Estas deben estar debidamente cercadas y con una altura mínima de 2.40 metros.  
Las paredes y techos de la subestación interior, se hará en materiales resistentes al fuego con un mínimo de 15 cm.  
El piso se hará en concreto, con un espesor mínimo de 10 cm.  
En pisos superiores, se debe tener en cuenta las cargas de todos los equipos para calcular la resistencia estructural de la subestación.
  6. En las subestaciones descubiertas:  
Se hará un cerramiento en malla ondulada o eslabonada.  
El piso puede ser en recubrimiento de triturado fino; dejando zonas para el arrastre de equipo en piso duro.

### **Artículo 213 Seguridad contra incendios**

Toda edificación en altura que disponga de cuatro o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendio:

- I. Remate de cubierta. La cubierta final o remate de toda edificación que disponga de más de siete pisos debe construirse con un tratamiento o azotea, en una proporción mínima del 50% del área de cubierta final de la edificación, con el fin que pueda utilizarse como área de refugio en caso de emergencia. Dicha terraza o azotea debe tener fácil acceso por las escaleras desde el interior de la edificación y permanecer libre de obstáculos como posible zona de evacuación.
- II. Otras disposiciones:
  - A. Toda edificación con más de tres pisos de altura dispondrá de Extinguidores contra incendios en los vestíbulos de cada piso.
  - B. Toda edificación mayor de cinco pisos y aquellas destinadas a pisos de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a 300 personas en total deberá disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y una boca hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso ubicada en los halles; ningún punto de la edificación estará a más de 20 metros de una estación de manguera.
  - C. Toda edificación comercial o de servicios con cinco pisos o más deberá dotarse con un sistema de roseadores automáticos y de alarmas en cada piso.  
Todos los elementos considerados en los anteriores literales tendrá las especificaciones que determine para ellos el departamento metropolitano de bomberos de Barranquilla.
  - D. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
  - E. No se podrán disponer en el piso toma corrientes y switches de instalaciones eléctricas con los que se pueda ocasionar accidentes por inundaciones o golpes.  
Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tubería empotradas en paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que disponga las empresas de servicio público domiciliario.
  - F. Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de estas deben ubicarse en sitios de fácil acceso a través de áreas comunes.
  - G. Las escaleras de la edificación deben permanecer libre de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
  - H. Todos los espacios estarán adecuadamente ventilados para evitar la propagación de humo. Las edificaciones con atrium central tendrán ventilación superior.
  - I. Las denominadas fachadas flotantes, en vidrieras corridas en toda la altura de la edificación, se aislarán adecuadamente entre los pisos de forma que se impida la propagación de incendio o humo a otros niveles en caso de incendio.



- J. Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas van directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

### **Artículo 214 De los casilleros postales**

En las unidades cerradas, en las edificaciones multifamiliares y en las edificaciones de más de tres pisos destinadas a otros usos deberá disponerse de casilleros postales o módulos de apartados individuales con destino a la recepción de envío de correo, que permita el acceso directo por parte del cartero.

## **Capítulo 13 Disposiciones sobre basuras**

### **Artículo 215 Aplicabilidad**

Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicio o mixtas y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un sistema de almacenamiento colectivo de basuras de conformidad con las normas del Ministerio de Salud.

### **Artículo 216 Áreas para el almacenamiento de basuras**

Los cuartos para almacenamiento de basuras en las edificaciones de que trata el presente Artículo, cumplirán como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados serán lisos, para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambiente propicio para el desarrollo de microorganismos en general.
2. Tendrán sistemas de ventilación directa mediante tubería de ventilación o buitrones, hacia el exterior, sistemas de suministro de agua, de drenaje y control de incendio.
3. Serán construidos de manera que se impida el acceso de insectos, roedores u otras clases de animales.
4. Deben tener las dimensiones suficientes para el almacenamiento de los recipientes que contienen las basuras y para facilitar el acceso y recolección de dicho recipiente por parte del personal encargado. Para el cálculo del número de recipientes se consideran los siguientes factores:
  - a. Volumen promedio de basura por habitante: Cinco litros día o 1.5 m<sup>3</sup> año.
  - b. Frecuencia de recolección que se calculará sobre la base de una recolección por cada tres días como mínimo.
  - c. Densidad de la basura suelta 350 kg x m<sup>3</sup>.
  - d. Densidad de la basura compactada 450 kg x m<sup>3</sup>.
5. Los cuartos de basura deberán ubicarse en forma que su acceso desde el exterior sea fácil y cuente con una buena iluminación y sin obstáculos que dificulten el paso de las carretillas de transporte de los recipientes de basura; las puertas y pasillos tendrán como mínimo una dimensión libre de 1 metro.
6. El acceso desde la vía pública a los cuartos de basura se dotará de pavimento antideslizante y de suficiente dureza para que no lo dañen los golpes y esfuerzo de rodadura a que puedan estar sometidos en la manipulación de los recipientes. En caso de existir desniveles, se dispondrán rampas de pendientes inferiores al 12%, conservando el ancho de un metro de circulación. En caso de que el cuarto de basura esté localizado en sótano o semisótano para parqueo del edificio, la circulación de acceso y salida deberá estar claramente demarcada y no podrá efectuarse a través de las celdas de parqueo, únicamente por bienes de uso común.

### **Artículo 217 Ductos de basura**

Todo edificio multifamiliar que contemple cuatro o más pisos de altura deberá proveerse de ductos para la evacuación de basuras, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

1. Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con paramentos inferiores lisos, resistentes, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.
2. Su sección interior debe ser constante, no menor de 50 cm de diámetro interior y no debe presentar ángulos interiores.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

3. Deben proveerse de las instalaciones recursivas de limpieza y contra incendio.
4. Si su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de las basuras, esta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que se queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos vayan a parar a los recipientes.
5. Las compuertas situadas en las diferentes plantas deberán ser de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso y estanco para los olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso preferentemente fuera de las viviendas y con suficiente espacio de maniobra.

### **Artículo 218 Otras disposiciones sobre basuras**

Si el vertido de basuras a los recipientes se efectúa mediante ducto de uso colectivo, los cuartos de basura además de cumplir con las disposiciones antes señaladas deberán sujetarse a lo siguiente:

1. Se les proveerá de instalación automática contra incendio, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener basura.
2. La boca terminal inferior del ducto deberá ir provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
3. Deberá proveerse de una tubería de ventilación al exterior de altura superior a la del ducto y que sobresalga a la cubierta del edificio.
4. Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos dispondrá de ventiladores totalmente independientes.

### **Artículo 219 Áreas exteriores para recolección de basuras**

Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones residenciales en lotes mayores a 1.000 m<sup>2</sup> de área neta, ya sean cerrados o abiertos, deberán disponer de áreas exteriores contiguas a la vía pública, en forma de bahía para la colocación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de éstas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre el andén o área de tránsito peatonal. El diseño de éstas áreas debe figurar en los planos de aprobación del proyecto.

### **Artículo 220 Trituradores de basura en instalaciones industriales.**

La instalación y funcionamiento de trituradores de basuras no permiten su utilización para evacuar las mismas al sistema de alcantarillado público.

### **Artículo 221 Normas para el cerramiento de desarrollos urbanísticos residenciales y edificios aislados**

Para los efectos del cerramiento de edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales se establece los siguientes casos:

1. Edificaciones nuevas: Se concederá la autorización de cierre en el momento en que se aprueben los planos, si el interesado lo solicita expresamente cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello.
2. Los desarrollos urbanísticos y edificios cerrados aprobados con anterioridad al presente plan de uso del suelo y sin recibo de construcción podrán cerrarse siempre y cuando no incluyan dentro del área de cerramiento áreas públicas. No obstante, las características del cerco deben cumplir con los requisitos contemplados en esta sección.
3. Desarrollos urbanísticos y edificios aislados ya aprobados si fueron aprobados como cerrados en fecha anterior a la vigencia de este plan, se le mantendrá las condiciones de dicha aprobación y se le concederá el recibo de construcción al ser solicitado por el interesado, una vez se constate el cumplimiento por parte de este de las condiciones antes establecidas en la fecha de aprobación. Las variaciones que afecten las condiciones de la aprobación inicial deben someterse a los requisitos de la presente norma.
4. Para los desarrollos urbanísticos y edificios ya construidos. Si dichas edificaciones construidas con

anterioridad a la fecha de vigencia de las presentes normas y que disponga del respectivo recibo de construcción quieren ser cerradas por sus propietarios, dicho cerramiento se podrá autorizar siempre y cuando los interesados demuestren ante la Dirección Municipal de Planeación que el proyecto de cerramiento cumple con todas las disposiciones establecidas por las presentes normas.

## **Artículo 222 Condiciones y requisitos básicos para el cerramiento.**

Los edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales deben cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

1. Área máxima de terreno que puede ser cerrada: Es una hectárea, sin embargo cuando por las condiciones topográficas del terreno, la conformación del sector y otros factores debidamente sustentados, no sea posible continuar las vías que rodean el proyecto, ni se afecte el buen funcionamiento de los servicios públicos, se podrá autorizar el cerramiento de áreas mayores, previo estudio del caso por parte de la Dirección Municipal de Planeación.
2. Tipo de cerramiento: Este deberá ser transparente de tal forma que permita la integración visual de los espacios libres y privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones o en setos vivos.  
El muro de soporte para el cerco de cerramiento podrá tener una altura máxima de 60 cm, pero en terrenos pendientes por efecto del desnivel del terreno podrá aumentarse dicha altura hasta un máximo de un metro, a juicio de la Dirección Municipal de Planeación tomada a partir del nivel del andén.  
La altura total del cerramiento será de 2.50 metros, se admitirán machones en mampostería con un ancho máximo de 40 cm. La separación mínima entre machones será de 2.50 metros.
3. Áreas que podrán ser englobadas dentro de un cerco: Todas aquellas áreas libres privadas tales como: Jardines, áreas de servicio colectivo y recreacionales, vías vehiculares y peatonales privadas de circulación interna a las edificaciones, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas, retiros a arroyos luego de dejar 15 metros al borde exterior superior del cauce. Los cercos de éstas áreas deberán ser claramente delimitados sobre los planos del proyecto para su debida aprobación.
4. Áreas que deberán permanecer sin cerramiento: Todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que se cedan por escritura pública al municipio o entidades públicas. Para este tipo de áreas, una vez dispuestas y definidas claramente sobre el proyecto aprobado legalmente y previamente construidas las obras de urbanización, la Dirección Municipal de Planeación no podrá autorizar el cerramiento de ellas de ningún modo ni bajo ninguna forma de tenencia y deberá exigirse la cesión por escritura pública si el interesado no lo hubiere hecho antes del recibo de las obras de urbanización, requisito sin el cual no concederá el respectivo recibo a las edificaciones levantadas.
5. Obligaciones de los copropietarios de los edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales cerrados: Los copropietarios de este tipo de edificaciones estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento; así mismo deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privada internas y las redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y telecomunicaciones que queden dispuestas en su interior salvo que existan servidumbres; organizar y recolectar internamente las basuras, pues este servicio sólo se prestará para la concentración de las basuras. Además, deberán cancelar todos los impuestos catastrales correspondientes al total área libre interna de zonas verdes y de vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

**PARAGRAFO 1:** Las porterías deben cumplir con los requisitos señalados en estas disposiciones.

**PARAGRAFO 2:** Los urbanizadores, constructores y promotores de vivienda en desarrollos urbanísticos cerrados están en la obligación de dar a conocer a los posibles clientes y en forma pública los derechos de obligaciones que contraerán como propietarios de una urbanización o construcción cerrada en lo pertinente al disfrute y responsabilidad colectiva que contraen para con la propiedad horizontal, para con el fisco municipal y las empresas de servicios públicos, lo cual deberá quedar claramente impreso en los estatutos y reglamentos de la copropiedad.

## **Artículo 223 Cerramiento frente a vías públicas.**

Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas o a servidumbres de atravesamiento peatonal

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

o vehicular se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes. El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada siempre y cuando se disponga de distancia mínima de 2 metros entre el cerco y los paramentos de las edificaciones, salvo la exigencia de mayores retiros de paramentos por normas y proyectos viales vigentes en la zona. El retiro de paramento de las edificaciones que den frente a servidumbres de tránsito vehicular será como mínimo de 9 metros al eje de la servidumbre existente y el cerco podrá colocarse en el límite del terreno con la faja de la servidumbre.

#### **Artículo 224 Accesos a zonas comunes y parqueaderos**

Las áreas para servicios colectivos y los parqueaderos de desarrollos urbanísticos deberán ser de libre y fácil acceso para todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán de disponerse en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

#### **Artículo 225 Sobre señalización de la urbanización**

Todo desarrollo urbanístico y edificaciones aisladas que se deseen cerrar deberán dotarse de una señalización clara y visible con el número y nomenclatura de los edificios, localización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia. Contará además con sistemas de seguridad contra incendios reglamentados en la norma ICONTEC.

### **Capítulo 14 Procesos de desarrollo Para el Uso Residencial.**

Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial.

En este capítulo se determinan las normas específicas para los desarrollos urbanísticos residenciales. Deberán consultarse los capítulos que reglamentan las normas generales concernientes a todo proceso de urbanización y construcción.

#### **Artículo 226 Localización de nuevos desarrollos urbanísticos residenciales**

Los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales podrán desarrollarse en cualquier parte del territorio municipal incluido dentro del área urbana y el área de expansión urbana, a excepción de las áreas geográficas municipales definidas como Suelos de Protección que se encuentran restringidas, por razones de inestabilidad, seguridad, ambientales o estratégicas.

#### **Artículo 227 Clasificación según su localización.**

Por su posible localización los desarrollos urbanísticos residenciales se clasifican de la siguiente manera:

Clasificación por localización de los desarrollos urbanísticos residenciales	
Localización	Norma aplicable
Dentro del perímetro urbano	Se regirán según las normas específicas de los polígonos de reglamentación dentro del cual se localizan y de acuerdo con las normas generales para todo tipo de desarrollo residencial.
En Suelos de Expansión Urbana	Cada suelo clasificado como de Expansión urbana tienen unas condicionantes que deben ser cumplidas antes de otorgar la licencia para los proyectos urbanísticos. Cumplidos los condicionantes para desarrollar los suelos de expansión urbana estos se regirán según las normas específicas de los polígonos de demarcación dentro de la cual se localizan y de acuerdo con las normas generales para todo tipo de desarrollo residencial

En Suelos Suburbanos o rurales	Los proyectos pueden darse únicamente para las tipologías de vivienda unifamiliar aisladas.
--------------------------------	---

### **Artículo 228 Clasificación de la vivienda según su tipología**

Según la tipología de la vivienda, puede darse la siguiente clasificación de acuerdo con las definiciones que para cada una de ellas se especifica:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Bifamiliar
- Vivienda Trifamiliar
- Vivienda Multifamiliar.

### **Artículo 229 Clasificación de la vivienda según su proximidad**

De acuerdo con la proximidad entre las viviendas que forman parte de un desarrollo urbanístico estas se clasifican en:

- 1- Vivienda Aislada. La que dispone de retiros de no menos de 7 metros respecto a los linderos por todos los lados
- 2- Vivienda apareada. Se dispone adosada con otra por un lindero conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes.
- 3- Vivienda Continua. Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y de fondo

### **Artículo 230 Sección mínima de las vías.**

Las secciones mínimas de las vías públicas, vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanos residenciales deberán regirse por los mínimos establecidos en el Subsistema de Movimiento, estructurante del municipio.

### **Artículo 231 Vehiculares y peatonales**

La sección mínima de las vías vehiculares será de seis metros (6 m) de calzada y andenes laterales de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m).

La sección mínima de las peatonales será de seis metros (6 m) con andén central de dos metros (2 m). La distancia mínima entre fachadas es de 12 metros.

### **Artículo 232 Vía para transporte público**

Todo desarrollo de vivienda, que prevea 200 o más unidades de vivienda, debe disponer como mínimo de una vía colectora para el transporte público

### **Artículo 233 .Áreas verdes libres recreacionales.**

Los proyectos urbanísticos residenciales, tendrán obligatoriamente que ceder al Municipio un porcentaje del área bruta del lote.

Los lotes con áreas superiores a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>) de área neta deberán disponer otro porcentaje del área bruta del terreno para zona recreativa; la cual se dejará como zona libre privada, pudiéndose contabilizar en este porcentaje las áreas verdes de retiros. Esta última es diferente a la exigida para servicios colectivos.

### **Artículo 234 Cesión de Áreas Verdes**

Porcentajes de áreas verdes libres recreacionales según el palelogramo de demarcación se localice en la franja de densidad y la tipología de la vivienda
--

Zona	Tipología	Según tamaño	Densidad Alta	Densidad Media	Densidad Baja
Centro de servicios	Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	A ceder	12%	11%	10%
		Privada	6%	8%	10%
	Multifamiliares	A ceder	14%	13%	12%
		Privada	6%	7%	8%
Sectores	Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	A ceder		10%	10%
		Privada		8	10%
Mokaná	Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	A ceder	13%	12%	12%
		Privada	6%	7	
	Multifamiliares	A ceder	13%	10%	10%
		Privada	7%	10%	10%

ABT: Área Bruta del terreno a desarrollar

A ceder: Se aplica a lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área bruta que no hayan adelantado un proceso formal de urbanización, así como aquellos que se hayan vinculado gradualmente a la malla urbana.

Si el área a ceder es menor de a 1000 m<sup>2</sup> el interesado cancelará a favor del municipio de Galapa el valor equivalente al precio del porcentaje calculado según el avalúo catastral a la fecha de pago.

No se contabilizarán en los porcentajes para área verde libre, el área destinada a parqueaderos descubiertos.

Las áreas destinadas a servicios colectivos podrán cederse al municipio o a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos. Estas comunidades se harán cargo del mantenimiento total de dichas áreas así como de los impuestos con que se graven. La destinación de estas áreas no podrá ser cambiada.

Las áreas de cesión podrán dejarse también en manos de la copropiedad en cuyo caso se debe elaborar un reglamento de propiedad horizontal.

Las áreas de antejardines y retiros frontales de vía, no serán incluidas dentro de los porcentajes de Zonas Verdes libres y deberán cumplir con lo estipulado en Retiros y antejardín para el Sistema Vial

### **Artículo 235 Ubicación de las Áreas libres**

Las áreas verdes recreativas y públicas estarán ubicadas en forma concentrada, conforme lo determine la Dirección de Planeación Municipal. De no ser posible se ubicarán en terrenos de no menos de 1000 m<sup>2</sup> ubicados espacialmente en forma equilibrada.

### **Artículo 236 Servicios Colectivos**

Los desarrollos Urbanísticos residenciales deben cumplir con la construcción de los servicios colectivos de la siguiente forma:

Porcentajes de áreas para servicios colectivos y área construida según la franja de densidad en la cual se ubique el lote

Zona	Tipología	Servicios Colectivos	Porcentajes y Metros cuadrados Áreas construidas del ABT		
			Densidad Alta	Densidad Media	Densidad Baja
Centro de Servicios	Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	Lote	7%	6%	5%
		Construcción	1m <sup>2</sup> /vivienda	1m <sup>2</sup> /vivienda	1m <sup>2</sup> /vivienda
	Multifamiliares	Lote	8%	7%	6%
		Construcción	1% ATC	1% ATC	1% ATC
Transición	Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	Lote		6%	5%
		Construcción		1m <sup>2</sup> /vivienda	1m <sup>2</sup> /vivienda
Mokana	Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	Lote	6%	5%	5%
		Construcción	1m <sup>2</sup> /vivienda	1m <sup>2</sup> /vivienda	1m <sup>2</sup> /vivienda
	Multifamiliares	Lote	6%	5%	5%
		Construcción	1m <sup>2</sup> /vivienda	1m <sup>2</sup> /vivienda	1m <sup>2</sup> /vivienda

ABT Área Bruta Total. ATC Área Total Construida. Sin incluir parqueaderos

El área destinada a servicios colectivos podrá cederse al municipio o a entidades sin ánimo de lucro. Estas entidades deberán hacerse cargo del mantenimiento total de dichas áreas así como de los impuestos o tasas con que se graven. Su destinación no podrá ser cambiada. En caso de no ser cedidas al municipio o a una entidad sin ánimo de lucro se dejarán en manos de la copropiedad.

### **Artículo 237 Construcción de los Servicios colectivos**

Los desarrollos urbanísticos deberán cumplir con la construcción de los servicios colectivos indicados anteriormente. Será requisito el cumplimiento de la obligación para el recibo de las obras de urbanización o de construcción según sea el caso. La construcción de los servicios colectivos deberá hacerse con las mismas especificaciones de las obras generales del proyecto.

### **Artículo 238 Tipos de Servicios Colectivo**

El interesado presentará en la propuesta del desarrollo urbanístico, el tipo de instalaciones que se construirán como cumplimiento de las obligaciones de servicios colectivos así como su área y localización en el desarrollo.

La Dirección de Planeación evaluará la aceptación o en caso contrario el tipo de servicios colectivos que debe construir de acuerdo con un estudio previo de equipamiento realizado por la dirección.

### **Artículo 239 Áreas mínimas de vivienda**

Las unidades de vivienda en las urbanizaciones y edificaciones aisladas serán diseñadas y construidas con un área habitacional útil así:

Área mínima de vivienda	
Número de alcobas	Área en m <sup>2</sup>
una alcoba	30
dos alcobas	40
tres alcobas	60
cuatro alcobas	80

Para el cálculo del área habitacional útil se excluye las áreas de acceso y circulación comunes a las viviendas

#### **Artículo 240 Sectores de obligación de parqueaderos**

La dirección de Planeación municipal determinará en un plazo no mayor de 6 meses los sectores de obligación de parqueaderos de acuerdo con el estudio del plan Vial Municipal, Plan de actualización de la cabecera municipal y demás solicitudes específicas de cada zona

#### **Artículo 241 Normas de Urbanización**

Las normas generales rigen por el paralelogramo de demarcación y la franja en que se ubiquen.

Normas para desarrollos urbanísticos residenciales para todas las tipologías en el Centro de Servicios			
Características del lote	Densidad Alta	Densidad media	Densidad baja
Antejardín	Según vía	Según vía	Según vía
Area mínima lote individual	90 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere	90 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere	100 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere.
Frente lote mínimo	7 m. unifamiliar 8 m bifamiliar y Multifamiliar	7 m. unifamiliar 8 m bifamiliar y Multifamiliar r	7 m. unifamiliar 8 m bifamiliar y Multifamiliar
Tipología de vivienda	vivienda unifamiliar vivienda bifamiliar vivienda Multifamiliar	vivienda unifamiliar vivienda bifamiliar vivienda Multifamiliar	vivienda unifamiliar vivienda bifamiliar vivienda Multifamiliar
Densidad máxima en área bruta	120 Un. Vivienda/ Ha.	100 Un. Vivienda/ Ha.	80 Un. Vivienda/ Ha.
Parqueaderos	Según sectores B, C y D de obligaciones	Según sectores B, C y D de obligaciones	Según sectores B, C y D de obligaciones

La norma metropolitana exige un lote mínimo de 90 metros cuadrados

Los desarrollo urbanísticos que se proyecten en combinación con usos comerciales o los desarrollos urbanísticos en el centro de Servicios y Comercio deberán además cumplir con las exigencias para las Zonas de uso de servicio comerciales.

Normas para desarrollos urbanísticos residenciales para todas las tipologías
--



Características del lote	Densidad Alta	Densidad media	Densidad baja
Antejardín	Según vía	Según vía	Según vía
Área lote	90 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere	120 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Frente del lote mínimo	8 m	12 m	15m
Retiros entre		Laterales 3 y 6 m (según fachada)	Laterales y de fondo 3 y 6 m (según fachada)
Perimetrales***		5 m	10 m
Tipología de vivienda	vivienda unifamiliar vivienda bifamiliar	R-U-R-B. R.T. Aisladas. Con apareamiento posterior y/o lateral.	R-U-R-B. R.T. Aisladas. Con apareamiento posterior y/o lateral.
Otras exigencias			
Ocupación máxima		40% A. N. T.	30% A. N. T.
Obligaciones			
Parqueaderos		Según sectores A y B de obligaciones	Según sector A de obligaciones.

A. N. T.: Area neta del terreno a desarrollar.

A. T. C. Area construida total.

Normas para desarrollos urbanísticos residenciales en Zona Mokañá			
Características del lote	Densidad Alta	Densidad media	Densidad baja
Antejardín	Según vía	Según vía	Según vía
Area mínima lote individual	90 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere	90 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere	100 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere para unifamiliar 90 m <sup>2</sup> más antejardín si lo hubiere para bifamiliar.
Frente lote mínimo	6 m. unifamiliar	6 m. unifamiliar	7 m. unifamiliar 8 m bifamiliar
Tipología de vivienda	vivienda unifamiliar vivienda bifamiliar	vivienda unifamiliar vivienda bifamiliar	vivienda unifamiliar vivienda bifamiliar
Densidad máxima en área bruta	100 Un. Viv.ienda/ Ha.	80 Un. Viv.ienda/ Ha.	60 Un. Viv.ienda/ Ha.
Obligaciones			
Parqueaderos	Según sectores B, C y D de obligaciones	Según sectores B, C y D de obligaciones	Según sectores B, C y D de obligaciones

A. B. T.: Area bruta de terreno a desarrollar

De estas normas se exceptúan los proyectos de vivienda de interés social.

**Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## **Artículo 242 Desarrollos Urbanísticos para la Vivienda de Interés Social**

Para efectos de las Normas Urbanísticas se denomina Vivienda de Interés Social Municipal -VIS- aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una solución habitacional no exceda de 30 salarios mínimos vigentes al momento de la adjudicación y sean desarrolladas para suplir el déficit de VIS municipal en las zonas determinadas para tal fin. Las viviendas localizadas en las Zonas VIS Metropolitana no podrán desarrollarse mediante estas normas mínimas.

El incumplimiento del límite máximo de precio de venta para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas se considera contravención a las normas de uso del suelo y será sancionado de acuerdo con la Ley.

## **Artículo 243 Tipologías**

Los desarrollos urbanísticos de VIS admiten todas las tipologías de vivienda, Las normas serán aplicadas a los programas respectivos con salvedades en cuanto a obras a ejecutar, secciones viales, parqueadero loteo y trámites.

## **Artículo 244 Obras mínimas a ejecutar**

### **6 Vías de Acceso a las urbanizaciones**

Toda urbanización requiere estar integrada al sistema vial del Municipio, dejando las zonas previstas para las vías principales que afecten el predio, en caso que los haya, y deberá contar con vía o vías de accesos adecuados, teniendo en cuenta los empates y continuidad vial con urbanizaciones vecinas, y con un sistema vial interno de distribución vehicular y peatonal que cumpla las normas sobre distancia a las viviendas y a las zonas de uso público y comunal de la urbanización.

El urbanizador podrá hacer uso de pavimento asfáltico o de concreto rígido, según convenga, pero sujeto a las especificaciones que, para cada uno, determina la Dirección de Planeación. Podrá urbanizar dejando únicamente el afirmado o mecanizado de las vías vehiculares y peatonales, dejando eso sí, construídos los bordillos de las vías vehiculares y dando un riego asfáltico a las vías; en cuanto a las demás vías vehiculares una imprimación, si la pendiente no excede al uno punto cincuenta por ciento (1.50%), o un riego asfáltico en caso contrario.

Cuando la urbanización se construye por autogestión y desarrollo progresivo, la construcción de las vías se podrá ejecutar por etapas construyendo en primera etapa, las vías principales en tránsito vehicular por lo menos con afirmado y bordillos.

En las urbanizaciones intervenidas, la junta técnica municipal de Planeación podrá autorizar modificaciones a la norma establecida en el artículo anterior, previo estudio presentado por la Dirección de Planeación de Galapa.

### **7 Servicio de Acueducto**

Cuando haya imposibilidad de prestación inmediata de servicios de acueducto, en forma total o parcial, o cuando este servicio tenga limitaciones cualitativas o cuantitativas respecto al predio, y en cualquier caso para predios en que se autoricen las normas mínimas, se podrá urbanizar terrenos con prestación parcial, o por etapas, de este servicio, tal como a continuación se indica.

Primera etapa o de saneamiento.

Se podrán instalar redes parciales en la urbanización, cuyos diámetros de ductos y demás especificaciones serán los del diseño definitivo, dejando prevista la completa instalación para el resto de la urbanización, construyendo y conectando pilas de agua, a razón de una (1) por cada cuatrocientas (400) viviendas, y cuyo número de bocas de 1/2 de cada uno no será menor de ocho (8) para cada cuatrocientas (400) viviendas,

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

o de una (1) para cada cincuenta (50) o fracción si se trata de grupos menores a cuatrocientas (400) viviendas, asegurando que, según distribución de las pilas en la urbanización, la distancia máxima a recorrer desde la puerta de la casa más alejada de la pila, no excede de los ciento veinte (120) metros de distancia.

La cantidad de agua a proveer en doce (12) horas de servicios lapso este que se toma como estimativo de la prestaciones diaria del servicio, será de cuarenta litros (40 lts) por habitante por día para el total de la población así servida.

Segunda etapa o de mejoramiento.

Se instalará la red completa de la urbanización o de una parte de ella, se harán las acometidas a todas o parte de las viviendas, se retirará el servicio de pila para la urbanización o parte de la misma que cuente con redes y acometidas domiciliarias completas. En tal caso se podrán instalar mediadores en las viviendas que cuentan con acometidas o dejarlos previstos simplemente, en cuyo caso las acometidas serán particulares, pudiendo la empresa instalar limitadores de consumo sobre la base de un mínimo de cien (100) litros por habitante y por día. En este caso la tarifa será fijada por el monto y por el plazo que la empresa señale.

Tercera etapa de complementación.

Instalación de redes y acometidas completas por vivienda, se instalarán contadores individuales, estableciendo tarifa fija mensual.

Las etapas 2a y 3a podrán no estar a cargo del urbanizador sino de la comunidad interesada y desarrollarse en colaboración con los organismos competentes de la administración, usando mecanismos tales como la acción comunal, la asociación de vecinos, el cooperativismo, el crédito institucional si lo hubiere disponible, la valorización, etc, estas acciones se tomarán por iniciativa de los vecinos o de la administración separadamente o de común acuerdo, allí donde y cuando sea conveniente, posible o necesario.

Las etapas 2a y 3a podrán además hacerse separada, o simultáneamente, pasado de la 1ra a la 3ra etapa directamente, en forma parcial o total según necesidad o conveniencia.

## **8 Alcantarillado Sanitario.**

En iguales circunstancias a las descritas para el servicio de acueducto, se podrá urbanizar con redes parciales de alcantarillado sanitario, e igualmente aún sin redes, mediante la utilización de pozas sépticas, así se trate de soluciones individuales, de agrupaciones de viviendas o de otros tipos de agrupaciones que contengan núcleos o centro de servicios provisionales o definitivos de uso colectivo comunitario tales: servicios sanitarios, baños, lavaderos, cocinas u otros ubicados provisional o definitivamente en áreas comunales o comunitarias y que, en el primer caso y en etapas posteriores de complementación y desarrollo del barrio o de urbanización y/o de las viviendas, pasen a ser de uso privado dentro de cada predio o de cada vivienda. En tal caso, la solución adoptada será aprobada por licencia especial y con sujeción a las normas mínimas vigentes, y previo el visto bueno y su aprobación de la Secretaría de Salud Municipal, tal como lo establece el Estatuto sanitario nacional y con arreglo a las demás disposiciones vigentes.

Si las pozas sépticas fueren individuales, el tamaño del lote y las demás densidades poblacionales, deberán ajustarse a lo requerido por razones sanitarias; el interesado podrá consultar previamente a las autoridades competentes y obtener las normas y conceptos pertinentes y, en todo caso la Secretaría de Planeación de Galapa, de acuerdo con la empresa de acueducto y alcantarillado que le corresponda prestar el servicio y las demás autoridades competentes establecer lo correspondiente, a este tipo de desarrollo como parte reglamentaria de estas normas generales.

Podrá diseñarse y construirse la solución sanitaria, por el sistema ASAS, (Alcantarillado sin Arrastre de Sólidos),

## **9 Redes eléctricas**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Se utilizarán las normas mínimas de la Empresa que preste el servicio. No se exigirá alumbrado mercurial en las vías. Además, se permitirá cambiar la postería a madera debidamente inmunizada siempre y cuando la Electrificadora del caribe lo autorice, y con las especificaciones que esta fije al respecto.

## **10 Teléfono y gas**

No se requiere construcción de redes para estos servicios.

## **11 Normas de construcción.**

Diámetro tubería de alcantarillado

Se acepta el diámetro de seis pulgadas (6") para desaguar grupos o núcleos de viviendas de hasta dieciséis (16) unidades, sin tener la pendiente adecuada y en el uso de cajillas múltiples domiciliarias en el caso de bifamiliares, agrupaciones de viviendas, etc. con sujeción al correcto diseño y práctica de construcción.

En vías peatonales, se acepta la cota de clave de sesenta centímetros (60 cms) para el alcantarillado de aguas negras, ubicado bajo andén o acera. Esta utilización no incluye a las vías colectoras

Diámetro Tubería de Acueducto.

Se acepta diámetro de tres (3) pulgadas para suministro de agua bajo las siguientes especificaciones:

1. Que se trate de ductos PVC
2. Que el número de viviendas a servir sea de ciento sesenta (160) viviendas, como máximo y con un solo baño por vivienda en su etapa definitiva de desarrollo.
3. Que las redes principales de la urbanización cuenten con un diámetro superior, según demanda y en especial los que alimentan el tramo servido por un diámetro de tres (3) pulgadas.
4. Que se trate de tramos terminales, esto es, que no tenga que emplearse con tramos que sirven a otros núcleos de vivienda dentro o fuera de la urbanización de que se trata, es decir, si está alimentando a otros núcleos por la tubería de tres (3) pulgadas de diámetros.

Acometida de Acueducto

Se permite unificar las acometidas de acueducto de dos en dos, y hasta de tres en tres viviendas, pero con diámetros aprobados por las empresa de Acueducto.

Igualmente se podrán parear las acometidas para aguas negras y se podrán diseñar desagües y cajillas múltiples fuera del área construida de las viviendas, en el antejardín, siempre que no se dejen servidumbres en caso de unifamiliares, o de predios individuales. En caso de bifamiliares, multifamiliares o agrupaciones de viviendas también podrán diseñarse acometidas múltiples con arreglos a lo previsto, es decir, crear servidumbres entre predios individuales.

## **12 Unidad modular de cálculo de densidades**

Se toma para los efectos de estas normas mínimas como unidad modular de vivienda completa, una casa de tres (3) alcobas para albergar una familia, cuyo tamaño para efecto de cálculo es de cinco (5) habitantes por vivienda, con promedio de dos (2) habitantes por alcoba.

## **13 Densidades**

Las densidades brutas máximas que se podrán alcanzar, en desarrollos horizontales (Unifamiliares, Bifamiliares, y en agrupaciones de viviendas), a las cuales se refieren los parámetros de diseño de redes de servicios

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

públicos y de equipamiento comunal serán :

1. Para unifamiliares de una planta: trecientos setenta habitantes por hectárea (370 hab./Ha.)
2. Para unifamiliares de dos y tres plantas: cuatrocientos ochenta habitantes por hectárea (480 hab./Ha.)

#### **14 Áreas mínimas de lotes**

Para vivienda de dos alcobas

- Una sola planta: ochenta y cuatro metros cuadrados (84 M2), frente mínimo siete (7) metros.
- Dos plantas: sesenta metros cuadrados (60 M2), frente mínimo seis (6) metros
- Bifamiliares en dos o tres pisos: noventa metros cuadrados (90 M2), frente mínimo nueve (9) metros

Áreas mínimas de lotes para vivienda de tres alcobas

- Una sola planta: ciento ocho metros cuadrados (108 M2), frente mínimo nueve (9) metros
- Dos plantas: ochenta metros cuadrados (80 M2), frente mínimo ocho (8) metros
- Bifamiliares en dos o tres pisos: ciento veintiuno metros cuadrados (121 M2), frente mínimo once (11) metros

### **Capítulo 15 El Desarrollo Progresivo.**

Las viviendas podrán diseñarse, construirse y ser dadas al servicio como viviendas completas, o de construcción por etapas de desarrollo progresivo con una (1) o dos (2) alcobas, como una etapa inicial de su desarrollo; el lote deberá tener como área el mínimo previsto en numeral anterior, a fin de que pueda desarrollarse la vivienda hasta de tres (3) alcobas como mínimo, siempre y cuando todas las alcobas, sean asociadas por espacios habitables, tengan ventilación e iluminación directa por una fachada al menos; los baños, pasillos y escaleras podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.

En los proyectos bifamiliares que se entreguen completos, una de las viviendas podrá sin embargo constar de sólo una o dos alcobas como solución definitiva; el tamaño del lote mínimo para bifamiliares se mantendrá en ciento veintiuno metros cuadrados (121 M2).

Cuando en agrupaciones de viviendas bifamiliares y multifamiliares, se diseñan viviendas de una (1) y dos (2) alcobas se tomará para el cómputo de densidades y para el diseño de servicios públicos y de dimensionamiento en áreas y espacios e instalaciones del equipamiento y de los correspondientes cesiones, dos (2) habitantes por alcoba.

Áreas mínimas de lotes para viviendas de 4 alcobas

- Una sola planta: ciento veintiséis metros cuadrados (126 M2), frente mínimo diez (10) metros
- Dos plantas: noventa metros cuadrados (90 M2), frente mínimo siete punto cincuenta (7.50) metros
- Bifamiliares de dos y tres pisos: ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 M2), frente mínimo doce (12) metros

#### **15 Áreas privadas mínimas construidas por vivienda**

Vivienda de una alcoba: veinte metros cuadrados (20 M2)

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Vivienda de dos alcobas: treinta metros cuadrados (30 M2).

Vivienda de tres alcobas: cuarenta y cinco metros cuadrados (45 M2).

Vivienda de cuatro alcobas: sesenta metros cuadrados (60 M2).

## **16 Disposiciones varias**

Locales comerciales en edificaciones multifamiliares: se aceptarán locales comerciales en la primera planta será aplicable al equipamiento dentro del área correspondiente al uso comercial.

En agrupaciones y en conjunto de desarrollos horizontales, también se podrán diseñar locales en la primera planta, según lo requiera o lo permita el diseño de la vivienda y el tamaño de los lotes.

El máximo de comercio diseñados en esta forma será el setenta por ciento (70%) del área destinada a comercio dentro del equipamiento. El área destinada a comercio, es área vendible por el urbanizador, pero con destino específico a tal uso.

Ubicación de los servicios comunales: cuando exista diseño urbano del área, que provea ubicación de zonas comerciales, la Dirección de Planeación indicará tal hecho al urbanizador para que el diseño específico se ajuste a esta circunstancia.

Acabados en multifamiliares: cuando se construyan multifamiliares en zonas de aplicación de normas mínimas, las viviendas podrán ser de desarrollo progresivo pero las fachadas y los sitios y áreas de condominio deberán ser terminadas.

### **16.1.1 Aislamientos mínimos**

#### **16.1.1.1 De frente o antejardín:**

- Sobre vías Troncales o Regionales : 5 mts.
- Sobre vías Colectoras: 3 mts
- Sobre vías de servicio: 1,50 mts.
- :Demás: 0.00 mts.

En predios esquineros, a los que corresponde antejardín por los dos frentes, sí a la fachada le correspondiese un antejardín de tres (3) metros o más, la edificación podrá avanzar sobre el antejardín, hasta dejarlo en punto cincuenta metros (1.50 mts) de ancho, una distancia de tres metros (3.00 mts) del lindero del predio contiguo, retrocediendo entonces hasta empatar con su paramento.

16.1.1.2 Laterales: en desarrollos con normas mínimas no se exigen aislamientos laterales; los que resultaren por razón de diseño arquitectónico o urbanístico se ajustarán a lo dispuesto sobre patio y/o servidumbre de vista. La ventilación será dada mediante caballete o tejas de ventilación.

16.1.1.3 Patios: las áreas mínimas de patio en relación de las alturas de las edificaciones que lo contengan, serán:

- Patios en 1 piso, nueve metros cuadrados (9 M2), con lado menor de uno punto setenta y cinco metros (1.75 mts), como mínimo, si no hay vista al vecino y tres (3) metros, en caso contrario.
- Patios en 2 pisos, nueve metros cuadrados (9 M2) con lado menor de tres (3) como mínimo, si no hay vista al vecino, dos punto cincuenta (2.50) metros en caso contrario.

### ***Camino del Desarrollo***

***!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;***

- Patios en 3 pisos, diez punto cincuenta metros cuadrados (10.50 M2) con lado menor de tres cincuenta (3.50) metros como mínimo, si hay vista al vecino y tres (3) metros en caso contrario.

-Patios en 4 y 5 pisos, doce metros cuadrados (12 M2) con lado menor de tres punto cincuenta metros (3.50mts) como mínimo, si hay vista al vecino, tres metros (3.00 mts) en caso contrario.

Las anteriores distancias se establecen en orden a evitar las servidumbres de vista según lo establecido en el Estatuto civil colombiano se consideran ventanas sin vista a aquellas con antepecho de H= 1.80 mts como mínimo.

Para construcciones de un piso se podrán dejar callejones de aire y aislamientos laterales de uno punto cincuenta metros (1.50) metros mínimo.

### **17 Índice de ocupación y construcción.**

Para unifamiliares, bifamiliares y agrupaciones de viviendas, serán los resultantes de aplicar lo referente a patios o aislamientos, además de los antejardines, si los hay, las alturas y demás normas de este reglamento para multifamiliares; cuando se trate de edificios en lotes individuales, el índice de ocupación será de sesenta y cinco por ciento (65%) y el índice total de construcción máximo de 3.10 el cual incluirá los voladizos que contenga el proyecto.

### **18 Adosamientos.**

Se podrán adosar o parear viviendas o edificaciones residenciales sobre cualquiera de sus linderos, si se trata de unidades de diseño respectivo, y siempre que se cumpla con lo referente a los aislamientos laterales o posteriores, patios, antejardines, voladizos, etc. que corresponden según el tipo de vivienda y/o agrupación de que se trata y teniendo en especial cuidado con los lados menores de patios cuando se trate de alturas diferentes entre edificios de (3) pisos con diferentes alturas, en cuyo caso se aplicarán las dimensiones de patio que correspondan a la mayor altura.

### **19 Muro de cerramiento.**

La altura mínima de los muros interiores de cerramiento que se construyan, será de dos (2) metros, en los muros llenos para cierre de antejardines, no podrá ser superior a cero punto sesenta metros (0.60 mts.).

### **20 Área o zona de cesión para uso público y para uso comunal.**

Toda urbanización deberá prever las zonas para uso público y comunal que a continuación se determinan:

Zona de uso público: son las vías principales determinadas en el plan vial del municipio que afecten el predio y las resultantes del diseño urbanístico de la urbanización.

Zonas verdes y deportes: le corresponde el diez por ciento (10%) del área por urbanizar.

Zona de uso comunal: le corresponde el dieciséis por ciento (16%) del área por urbanizar distribuido así:

20.1.1 Zonas escolares: el nueve por ciento (9%) del área por urbanizar.

20.1.2 Zonas destinadas al culto, reuniones comunales, uso múltiples y zonas comerciales privadas: el cuatro por ciento (4%) del área por urbanizar.

Las zonas de uso público deberán ser cedidas al Municipio por escritura pública tan pronto esté aprobado el plano de loteo de la urbanización.

Las zonas para uso comunal podrán ser cedidas por escritura pública por el Alcalde de Galapa, para uso comunitario a la entidad que represente legalmente a la comunidad, teniendo bajo su responsabilidad el

mantenimiento y conservación, en caso de no ser posible, deberán ser cedidas al Municipio o la entidad que tenga la responsabilidad de la prestación de los servicios de acuerdo con lo dispuesto por la Alcaldía.

## **21 De las áreas de cesión**

Todo lote área de cesión debe estar claramente delimitado o localizado, los predios destinados a escuelas y a zonas deportivas deben quedar contiguos o vecinos, sin embargo, entre ellos se admite en caso necesario, como separación, una vía peatonal; si por la naturaleza del terreno, el tamaño de la urbanización y otras causas hubiere dificultad en la agrupación de estos predios, la Secretaría de Planeación Municipal decidirá de acuerdo con el interesado, el diseño específico de agrupación de los mismos; no se aceptará como área de cesión, ningún predio con limitaciones de suelos, de relieves o de saneamiento físico, ambiental o legal.

Los aspectos no contemplados en las normas mínimas se regirán por las normas generales

### **Artículo 245 Normas de construcción para viviendas multifamiliares**

Cuando una edificación sobrepase la altura de los tres pisos o edificaciones que tengan cuatro viviendas o más en lote con dimensión de 100 metros cuadrados o más y se presentan en forma agrupada o aislada y tienen áreas y servicios comunes.

### **Artículo 246 Área mínima del lote**

Las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar se ubicarán en lotes con un área neta de 100 m<sup>2</sup>, el área mínima del lote en las franjas de densidad alta es de 300 m<sup>2</sup>

### **Artículo 247 Frente mínimo**

El frente de las edificaciones depende de la altura mínima.

Frente mínimo en función de la altura	
Altura	Frente
Tres o menos pisos	8 metros
cuatro pisos	9 metros
cinco pisos o más	10 metros

De acuerdo con el Área neta del lote el frente mínimo será

Frente mínimo en función del área neta	
Área	Frente
más 1500 m <sup>2</sup>	20 metros
más 2500 m <sup>2</sup>	25 metros

### **Artículo 248 Localización**

La vivienda multifamiliar podrá localizarse en lotes que cumplan las siguientes condiciones:

- 1 Que la infraestructura vial esté construida



- 2 Que la vía sobre la cual se localiza el lote sea colectora o de jerarquía superior con un mínimo de 12 metros entre los bordes interiores de los andenes.
- 3 Que el lote cuente con una red de servicio de acueducto y alcantarillado.

#### **Artículo 249 Índices de construcción**

Índices de Construcción				
Zona	Área Neta del lote	Densidad Alta	Densidad Media	Densidad Baja
Centro de Servicios	100-300		2.4	
	301-900	3.2	2.5	2.4
	901-1500	3.4	2.6	2.5
	1500 o más	3.6	2.7	2.6
Mokaná	500-1500	1.7	1.3	1
	1500 o más	2.5	2	1.5

#### **Artículo 250 Parqueaderos**

Parqueaderos			
Zona	Área Neta del lote	Privado /vivienda	visitantes/ vivienda
Centro de servicios	100-300	1	1 por cada 5
	301-900	1	1 por cada 4
	901-1500	1	1 por cada 3
	1500 o más	1	1 por cada 3
Mokaná	500-1500	1	1 por cada 3
	1500 o más	1	1 por cada 2

#### **Artículo 251 Retiro Frontal**

Toda edificación multifamiliar deberá tener un retiro frontal de 12 metros al eje de la vía

#### **Artículo 252 Retiro entre fachadas**

La separación o retiro entre fachadas abiertas es de 12 metros, entre fachadas cerradas no se requiere separación pero de dejarse la mínima es de 6 metros.

#### **Artículo 253 Retiros a medianería**

Las edificaciones multifamiliares se retirarán 6 metros a medianería sea fachada abierta, semicerrada o cerrada

#### **Artículo 254 Desarrollos Urbanísticos en el Área Suburbana**

Comprende la parte del territorio municipal delimitada en la clasificación de los suelos como suelos suburbanos.

### **Artículo 255 Normas Específicas**

Los desarrollos urbanísticos residenciales que se proyecten en esta área se regirán por las siguientes normas:

1. Densidad: Máxima de 10 viviendas por hectárea bruta, para vivienda unifamiliar únicamente. Se admitirá la construcción de dos edificaciones en el mismo lote cuando una de estas sea para utilización como vivienda de mayordomos; en ningún caso se podrá aceptar la partición del lote.

2. Vías y Retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

La sección de la vía será de 10 metros así: La calzada será de 6 metros y 2 metros a cada lado para adecuar berma o andén según el caso.

El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de 5 metros a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y/o andén, a criterio de la Dirección Municipal de Planeación, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de 15.50 metros con pendiente máxima de 16%.

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía de 10 metros.

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales con sección de 6 metros con un mínimo de 2 metros en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de 8 metros al eje de los senderos.

Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo de 5 metros como mínimo; podrán cercarse con mallas, setos o elementos transparentes por sus linderos, no con mampostería.

3. Loteos: En las zonas donde se cuente con alcantarillado, podrán existir hasta cuatro lotes con un área mínima de 500 m<sup>2</sup> en un desarrollo urbanístico mínimo de una hectárea.

En aquellas áreas donde las aguas residuales deban tratarse por el sistema de tanque séptico individual complementado con pozo de absorción, el lote mínimo será de 1.000 m<sup>2</sup>.

4. Alturas: La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y mansarda.

5. Cesiones: Este tipo de desarrollo urbanístico está exento de la cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas correspondientes a las vías salvo en aquellos casos de continuidad de las vías rurales del municipio.

Tampoco se exigirá área libre para servicios comunales pero sí deberán cumplir con la exigencia de la construcción en servicios colectivos del 1% del área construida total, tratándose de desarrollo por construcción simultánea; o de 3 m<sup>2</sup> por lote para vivienda unifamiliar, en desarrollo por loteo, con el fin de adecuar, construir o adicionar áreas para mejorar el equipamiento de la vereda o sector. Esta obligación podrá cumplirse también mediante el pago en dinero, equivalente al avalúo catastral actualizado del terreno y al valor de la construcción de los servicios colectivos al momento del pago, en procedimiento similar al que rige para el pago de las áreas verdes a ceder.

6. Servicios Públicos: En las áreas donde no existe sistema de alcantarillado se admiten sistemas elementales como tanques sépticos complementados con campos de infiltración, de acuerdo con las especificaciones para el área semi-rural.

La aprobación de un loteo en zona periurbana quedará supeditada a la presentación ante la Dirección Municipal de Planeación del proyecto que garantice la prestación de los servicios básicos.

### **Artículo 256 Lotes independientes en zona suburbana**

Los lotes independientes en áreas suburbanas o aquellos resultantes de un proceso de repartición deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc. En los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí establecidas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad al presente Plan de Desarrollo, serán estudiados como casos especiales por la Dirección Municipal de Planeación.

Nota: Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular, en estos casos, previa verificación de lo anterior, la Dirección Municipal de Planeación podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas pero no serán autorizadas nuevas particiones sin cumplir con estas exigencias mínimas.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## Artículo 257 De los usos permitidos en las zonas residenciales

Asígnase como usos para las zonas residenciales los contenidos en la siguiente clasificación:

### I. Usos permitidos:

- A. Residencial (Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar).
- B. Comercial: Comercio minorista básico de índole frecuente C-1, Comercio minorista de tipo medio e índole cotidiano C-2.
- C. Servicios: Servicios personales generales S-7.

### II. Usos restringidos:

- A. Comercial: Comercio minorista de índole suntuario C-3, Supermercado y almacenes por departamento C-11, Centros comerciales C-12.
- B. Servicios: Talleres de servicio liviano S-4, Servicios específicos S-5, servicios básicos S-9, servicio al vehículo liviano (se admite únicamente estaciones de servicios clase B y parqueaderos a nivel) S-11, servicio de salubridad S-15.
- C. Industrial: Artesanal I-5 con área superior a 100 m<sup>2</sup> y capacidad de energía de 10 KWH. No se permite industria artesanal en multifamiliares.

Restricciones: C-11 y C-12: Serán analizados como casos especiales debido al impacto que puede generar en un sector residencial, especialmente lo relacionado con el aspecto vial del sector.

S-4 y S-5: Evaluar impacto de ruido en el sector, no se pueden realizar trabajos en la vía pública.

S-9: Únicamente se permiten como restringidos los servicios educativos y religiosos, los demás de la clasificación no se permiten.

S-15: Únicamente permite centros de salud y los demás según las normas específicas.

## Capítulo 16 De las Zonas Comerciales o de Actividad Múltiple

### Artículo 258 Organización

La forma de Organización de los Servicios y Comercio es la indicada en el mapa de la tipología morfológica del uso del suelo a nivel de sectores .

#### I. Centro de Servicios y Comercio

#### II. Centro de Sector

#### III. Corredores,

- A. Corredores de Actividad Múltiple
  - 1. Corredor de la Cordialidad,
- B. Corredor minorista múltiple,
- C. Corredores de Comercio básico,
- D. Corredor recreativo y turístico,
- E. Comercio de Barrio

### Artículo 259 Definición.

1. Centro de Servicios: Es la apuesta municipal para convertirse en una centralidad metropolitana. Se define como una zona de concentración de actividades a nivel metropolitano y departamental, posee la más amplia gama de funciones y su radio de acción debe trascender a otros municipios que conforman el área metropolitana y el departamento.
2. Centros de Sector: El centro de sector representa la unidad básica de concentración de actividades. Se constituye en núcleo de distribución de bienes y servicios a un conjunto de barrios y sirve de núcleo de enlace entre estos y el centro de servicios.
3. Corredor recreativo y turístico. Se construirá a partir del Parque recreativo
4. Corredores de actividad Múltiple: Los corredores de actividad múltiple son las cuadras a lo largo de las vías por las cuales se desplaza el transporte público o privado en alto grado de intensidad interconectando zonas o núcleos de atracción poblacional y por lo general atraen la ubicación de diversas actividades en los lotes y edificaciones ubicados en sus costados generando los ejes estructurantes del municipio, no se

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

ha desarrollado pero por la intensidad del tráfico y las nuevas características viales se espera así sea.

5. Corredor Minorista Múltiple: Se presenta sobre vías con alto grado de intensidad vehicular en transporte público o privado. Se ha desarrollado principalmente en las calles 10 y 11 del municipio, a nivel de primeros pisos con actividades de comercio minorista, servicios. La vivienda se desplaza a los pisos superiores. Se definen como Corredor Minorista Múltiple la calle 10 y 11 del municipio.
6. Corredores de Comercio Básico: Se ubica en vías con un importante volumen de tráfico vehicular, en las cuales predomina el uso residencial, admite actividades de comercio minorista básico y servicios complementarios y compatibles con la vivienda, en locales con áreas menores a 300 m<sup>2</sup>.
7. Comercio de Barrio. Es el comercio minorista de artículos de primera necesidad ubicados en locales adjuntos a las viviendas.

## **Capítulo 17 Normas urbanísticas y de construcción para áreas de servicios y áreas comerciales.**

### **Artículo 260 Dimensión Andenes**

En las Zonas de Servicios y Comerciales desarrolladas en suelos de expansión urbana los andenes tendrán las siguientes dimensiones mínimas

Dimensiones mínimas de andenes	
Tipo de vía	Ancho del andén
Arteria	4 metros
Colectoras	3 metros
Vías de Servicio	2 metros

En el perímetro urbano actual las edificaciones nuevas o existentes que se pretendan adicionar o reformar y todas aquellas que sin reforma o adición cambien de uso, deberán retroceder en su parámetro hasta completar la dimensión mínima de andén siguiendo las normas del Tratamiento de actualización .

En las edificaciones en altura ya construida que se vayan a reformar, adicionar, subdividir o vayan a cambiar de uso se podrán sostener en pórticos si no hay otra solución estructural que no interrumpa la continuidad del andén y que la distancia libre entre el paramento nuevo y la estructura sea mínimo de 1,5 metros, los pisos superiores conservarán el paramento que tienen.

### **Artículo 261 Tratamiento de Andenes**

Los antejardines o las Zonas verdes de los predios ubicados en áreas de Servicio, Comerciales o en el Centro de la cabecera municipal se tratarán en piso duro integrado al andén o su mismo nivel. Cuando la dimensión del andén al integrarlo al antejardín o a la zona verde sea igual o supere los cuatro metros, será obligatorio arborizarlos plantando los árboles a 1 metro de borde de la calzada, en el piso.

Cuando en el sector predomine el uso residencial y en la edificación que efectúe el trámite no se destine el primer nivel a un uso diferente al anotado o cuando la vía de que se trata no tenga un flujo peatonal intenso, se permite conservar el prado del antejardín y de Zona Verde.

### **Artículo 262 Altura máxima en Servicios, comercio.**

En las diferentes Zonas Comerciales, se permite la siguiente intensidad en cuanto a los usos de comercio

Altura máxima en Servicio, comercio e Industria		
Tipo de Servicio o Comercio	Radio de Influencia Inmediata y mediata (500 metros) de los cruces viales	Resto
Centro de Servicios y Comercio	Toda la edificación	
Centro de Sector	2 pisos	2 pisos
Corredor minorista Múltiple	3 pisos	2 pisos
Centro de Comercio básico	2 pisos	1 piso

### **Artículo 263 Índice de Ocupación**

Las especificaciones, en las áreas comerciales, podrán ocupar hasta el 80% del área neta del lote, hasta el área máxima en comercio, servicio e industria, siempre y cuando se destine a estos usos.

### **Artículo 264 Índice de Construcción**

Para la aplicación del índice de construcción en las edificaciones de uso mixto ubicadas en el centro del sector, con reglamentación especial, corredor minorista múltiple, se seguirá este procedimiento: al índice de construcción de la franja de densidad se le sumará el incremento estipulado para la zona comercial respectiva y al valor resultante se aplicará a la totalidad de la edificación, excluyendo las áreas de parqueo. Nota: Para que una edificación se considere de uso mixto y se le pueda aplicar el índice aquí establecido, el primer piso en su totalidad deberá destinarse a usos de comercio, servicio e industria.

## **Capítulo 18 Normas de Construcción para el Subsector Metropolitano**

### **Artículo 265 1. Normas Generales y Complementarias**

El Sector Metropolitano del municipio de Galapa, según delimitación que aparece en el Plano de Uso del Suelo, constituye el sector funcional 2 de la estrategia de organización territorial descrita en el tomo II y tendrá la siguiente aplicación de normas generales y específicas de urbanismo y construcción. El Sector Metropolitano se subdivide en: Se protocolizan en el plano y son las siguientes:

Subsector 1. Comprende el barrio Mundo Feliz.

Subsector 2. Comprende el barrio Siglo XXI.

Subsector 3. Comprende el barrio Ciudadela Distrital.

Subsector 4. Comprende el área de influencia inmediata del Plaza Parque Vial.

Subsector 5. Corresponde al Corredor Múltiple de la vía denominada Centro de Servicios.

Subsector 6. Corresponde al área de influencia inmediata del Corredor de la Cordialidad.

Subsector 7. Corresponde al área geográfica localizada al occidente de la Cordialidad y que pertenece al área de expansión urbana denominada Centro de Servicios y que no se encuentra comprendida en las anteriores subzonas.

Subsector 8. Corresponde al área geográfica localizada al oriente de la Cordialidad y que pertenece al área de expansión urbana denominada Centro de Servicios y no se encuentra comprendida en las anteriores subzonas.

### **Artículo 266 Aplicabilidad de la presente norma**

Las normas de construcción contenidas en esta sección se aplican a los subsectores 4, 5 y 6; en cuanto a usos asignados estos son diferentes para cada una de los subsectores. Los subsectores 1, 2 y 3 cuentan actualmente con licencias para desarrollos urbanísticos residenciales y el Plan Estratégico de Desarrollo acepta las licencias dadas en suelo rural con anterioridad a la aprobación de un Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de la zona geográfica municipal comprendida entre Arroyo Grande y Arroyo Caña; las licencias dadas previamente al Ordenamiento Territorial en suelo rural y que no estén comprendidas dentro del área de Arroyo Grande y Caña deberán modificarse de acuerdo con la reglamentación del Plan de Usos del Suelo del Plan Estratégico.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

De esta forma los subsectores:

El Subsector 1. Correspondiente al Barrio Mundo Feliz es una zona con reglamentación especial de usos del suelo correspondiente a vivienda de interés social VIS metropolitano .

El Subsector 2. Correspondiente al Barrio Siglo XXI se constituye en una zona de reglamentación especial de usos del suelo.

El Subsector 3. Se constituye en una zona con reglamentación especial de usos del suelo en el área comprendida entre la Cordialidad y Arroyo Caña.

### **Artículo 267 Índices de Ocupación, Construcción y Alturas.**

Se establece los siguientes índices para cualquier lote ubicado dentro del área de Centro de Servicios que no cuente con la reglamentación especial.

Índice de Construcción Centro de Servicios				
Grupo	Área del lote en m <sup>2</sup>	Frente	Índice de Construcción	Altura
1	de 100 a 150	7 o más	-	
2	entre 150 y 500 m <sup>2</sup>	8 o más	5	Resultante entre la aplicación de los retiros obligatorios por espacio público y el índice de construcción.
3	500 o más	12 o más	8	Resultante entre la aplicación de los retiros obligatorios por espacio público y el índice de construcción.
4				La altura total máxima será igual a dos veces la suma de sección de la vía más el retiro adicional; altura máxima = $[2 (S.V + R)]$ .

### **Artículo 268 Ocupación**

Las edificaciones en el área del Centro de Servicio podrán ocupar máximo el 80% del área neta del lote, los lotes con áreas superiores a 1.000 m<sup>2</sup> dejarán el 15% en áreas libres exteriores integradas al espacio público, en forma de plazoletas, como ampliación del andén o del acceso a las edificaciones etc. El 5% restante podrá dejarse al interior del lote como patios o retiros, en lotes con área menor de 1.000 metros el 20% del área libre podrá dejarse al interior del proyecto como patios o retiros.

Los voladizos se tomarán a partir del paramento del primer nivel definido por hilos, plazoletas o retiros adicionales no se incluyen en esta norma las edificaciones ubicadas en el área de influencia de la Plaza Parque Vial, las cuales podrán ocupar el 100% del área neta del lote.

### **Artículo 269 Retiros Frontales**

Las edificaciones, por su altura, podrán adquirir retiros frontales adicionales. Según sea el diseño se consideran dos casos:

A. Si la edificación incluye plataforma la torre deberá retirarse a partir del cuarto nivel con respecto al hilo interior del andén en toda su altura.

B. Si no incluye plataforma toda la edificación deberá retirarse con relación al hilo interior del andén y el retiro se conservará en toda la altura.

En ambos casos, la altura total máxima será igual a dos veces la suma de sección de la vía más el retiro adicional; altura máxima =  $[2 (S.V + R)]$ .

Las edificaciones destinadas totalmente o en parte al uso residencial, tendrán los mismos retiros o medianería definidos para las edificaciones multifamiliares a partir del nivel destinado a vivienda.

### **Artículo 270 Voladizos**

Dentro del área del Centro de Servicios las construcciones, cualquiera que sea el uso al cual se destinen,

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

podrán volar a partir del segundo nivel a 3.50 metros de altura con relación al andén, 1.80 metros en paramento cerrado o en balcón, medido desde el paramento del primer nivel medido por los requerimientos del espacio público; el voladizo sobre ochava tendrá la misma dimensión máxima y se tomará a partir de la prolongación de los paramentos del primer nivel. Deberán cumplir además con las normas establecidas sobre los voladizos en las partes que no contradigan con lo definido en la presente norma. No se permitirán voladizos en vías cuya sección pública sea inferior a 12 metros.

### **Artículo 271 Área Mínima de Lotes**

Los lotes nuevos producto de particiones para el Centro de Servicios tendrán un área mínima de trescientos metros cuadrados, no se admitirá ninguna partición de lote o desarrollo urbanístico con áreas menores a lotes individuales.

### **Artículo 272 Altura de las Edificaciones**

Toda construcción en el Centro de Servicios tendrá una altura mínima de 2 niveles, no será posible otorgar licencia de construcción a las edificaciones con altura inferior a estas, salvo en los casos de reforma o adición a lo existente en las áreas del Centro de Servicios con reglamentación especial.

### **Artículo 273 Parqueaderos**

En el área de Centro de Servicios la Dirección Municipal de Planeación podrá autorizar la adecuación de lotes para parqueaderos provisionales a nivel cuando a su juicio el sector lo requiera cumpliendo con las normas generales que para ello se ha especificado. Los parqueaderos en altura podrán ubicarse en todo el Centro de Servicios cumpliendo con la reglamentación general para este uso y condiciones de acceso y salida.

### **Artículo 274 Lotes de mayor extensión**

Los lotes ubicados en el Centro de Servicios, con área neta a partir de 4.000 m<sup>2</sup> cumplirán las siguientes exigencias adicionales de construcción, en razón de su área; dichas exigencias consisten en:

1. Construcción de vías obligadas. Deberán cumplir con la construcción de vías obligadas que le corresponda o con la ampliación de las existentes, según el proyecto vial del Plan Estratégico de Desarrollo y con la cesión al municipio de Galapa de las fajas respectivas.
2. Exigencias de áreas libres y para servicios colectivos: Cuando se trate de construcciones de uso residencial y/o comercial cuyas normas específicas exigen este tipo de áreas libres, deberán cumplir con dicho requerimiento. En estos casos se conservará la ocupación característica del Centro de Servicios, y podrá destinarse el área de terrazas en cualquier nivel, a criterio de Dirección Municipal de Planeación, para la ubicación de dichas áreas libres y de servicios colectivos, las cuales formarán parte del área libre privada de uso común del desarrollo comercial o residencial. Todas las áreas serán cedidas al municipio de Galapa y no podrán ser construidas con posterioridad debiendo quedar incluidas en el reglamento de propiedad horizontal.  
El área privada de uso común obligatorio correspondiente a la vivienda, tendrá la siguiente distribución:  
20% mínimo de área libre recreativo.  
5% mínimo área destinada a servicios colectivos en la cual se construirá a razón de 1 m<sup>2</sup> por vivienda.  
En la parte correspondiente a comercio cumplirán con los porcentajes asignados a este uso en zonas verdes y servicios colectivos de acuerdo a la forma de organización.  
Cuando el 20% obligatorio de área libre se deje en primer piso, hacia el exterior de la edificación e integrado a la zona pública podrá cederse al municipio.
3. Parqueaderos. Para vivienda se exigirá una celda de parqueo privada por cada dos unidades y para visitantes una por cada cinco; los locales comerciales independientes o los agregados comerciales no tendrán que disponer del servicio de parqueo, los conglomerados comerciales de acuerdo a su norma general; las oficinas y servicios bancarios dispondrán de una celda de parqueo privada o para visitantes por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción destinados a oficina. Los consultorios dispondrán de una celda de parqueo privada por cada consultorio o por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de una celda de parqueo para visitantes por cada 50 m<sup>2</sup>. No obstante lo anterior y dependiendo de las condiciones con que se vaya

conformando el sector del Centro de Servicios, el interesado podrá proponer a la Dirección Municipal de Planeación en el momento de la aprobación del Proyecto Arquitectónico, la reducción de esta exigencia, demostrando de todas formas la disponibilidad de parqueo, a nivel o en altura, que posea el Centro de Servicios.

**PARAGRAFO:** Los proyectos que se vayan a desarrollar con un área bruta superior a 4.000 m<sup>2</sup> cuya destinación sea diferente a la residencial o comercial, o los proyectos mixtos con estos usos, se analizarán como casos especiales para su aprobación y a cada uno se definirá lo relativo a áreas libres, recreacionales y de parqueo adicionales.

## **Artículo 275 Proceso Parcial de Obras de Urbanismo**

Cuando para el desarrollo de un lote con área neta hasta de 4.000 m<sup>2</sup> se requiera únicamente la construcción y posterior cesión de una vía obligada se podrá otorgar el alineamiento en el cual constará la obligación de la cesión de la faja. Para el recibo de la cesión deberá haberse efectuado el respectivo trámite de cesión

## **Artículo 276 Área de Reglamentación Especial**

Subsector 1, 2 y 3

### **Capítulo 19 Normas de Construcción para el Centro de Servicio y Centros de sector y subsectores, Corredores de Actividad Múltiple, Agregados Comerciales y Comercio de Barrio.**

## **Artículo 277 Centros de Servicios**

Se regirá por las siguientes normas constructivas:

1. Altura máxima en comercio, industria y servicio. Las edificaciones ubicadas en el área del Centro de servicios podrán tener una altura máxima destinada a usos diferentes a la vivienda dependiendo de su localización con relación a los círculos y franjas de densidad, si el predio coincide con el área de influencia inmediata de los círculos de densidades, la altura máxima que se puede destinar es toda la edificación, pero a partir del tercer piso tendrá los retiros frontales y a medianería que les corresponde de acuerdo con el área del lote. En las áreas de influencia mediata la altura máxima será de dos pisos.
2. Parquederos:
  - A. En el Centro de Servicios se dispondrá una celda de parqueo privada por cada tres viviendas y una de visitantes por cada cinco viviendas.
  - B. Comercio. Los locales comerciales cuya área construida por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a 100 m<sup>2</sup> y están en vía arteria o 200 m<sup>2</sup> si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> de área neta en uso comercial.
  - C. Oficinas: Una zona de parqueo privada por cada 50 m<sup>2</sup> de área construida, una celda de parqueo para visitantes por cada 100 m<sup>2</sup>.
  - D. Consultorios: Una celda de parqueo privada por cada consultorio, una celda de parqueo para visitantes por cada 50 m<sup>2</sup> de área construida.
  - E. Servicios Bancarios: Una celda de parqueo para visitantes cada 25 m<sup>2</sup> de área construida.
  - F. A juicio de la Dirección Municipal de Planeación, no se exigirán parquederos para reformas en construcciones ubicadas en lotes hasta de 300 m<sup>2</sup> siempre y cuando los locales no se destinen a los siguientes usos: Bancarios, Corporaciones de ahorro, establecimientos de esparcimiento con o sin venta de licor, oficinas o consultorios.
3. Usos del Suelo en el Centro de Servicio.  
Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M.  
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12 y C-13.  
Servicios: S-4, S-5, S-7, S-8, S-9, S-11 y S-15.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



Industria: I-5.

Usos restringidos: C-4, C-5, S-6, S-13, I-4, I-14.

C-4: Sólo para comercio minorista.

C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, ventas de ventanas, rejas y mallas metálicas El local adecuado y cubierto en un 50%, con muro de fachada terminada en material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.

I-4: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo con su conformación.

S-6: Hoteles y establecimientos públicos de acuerdo a su reglamentación específica.

S-13: Se tratará como uso restringido analizando en cada caso el impacto que pueda causar en el sector aledaño.

4. Área de Reglamentación Específica del Centro de Servicios en el área inmediata a la Plaza Parque Vial. El área comprendida entre el primer anillo de la Plaza Parque Vial 150 metros y los 250 metros tendrá las siguientes normas.

A. Usos permitidos:

Comercial: C-1, C-2 y C-3.

Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8 y S-9.

Vivienda: Se admite como uso principal el de vivienda en altura con primer piso para comercio o servicios.

Los locales que hayan de destinarse para los usos de comercio y servicio no tendrán restricciones en cuanto a área.

B. Usos Restringidos: S-4, S-15, e I-5.

S-4: Evaluar impacto en el sector.

S-15: Evaluar impacto en el sector.

I-5: Evaluar impacto en el sector.

Los usos establecidos anteriormente podrán ubicarse a ambos costados de los corredores de las viales..

C. Índice de Ocupación: Hasta el 100%.

D. Índice de Construcción: Será el resultado de la aplicación del índice de ocupación, la altura obligada y los patios para ventilación e iluminación.

E. Retiros frontales: Toda nueva construcción en el marco de la plaza (Se entiende por el área delimitada por las manzanas correspondientes a las canchas deportivas, la iglesia y el parque de las madres). Deberá conservar un retiro frontal, de la siguiente manera:

Costado Norte: Se retirarán hasta formar paramento con el actual paramento de la Casa de Cultura

Costado Oriental: Se retirarán hasta hacer paramento con la construcción del Comedor Infantil.

Costado Occidental: Se retirarán hasta hacer paramento con la construcción de Sagala.

Costado Sur:

El retiro antes señalado deberá distribuirse de la siguiente manera:, en el costado norte de la iglesia serán 2 metros para andén y 5 metros de parqueo, esta zona de retiro deberá arborizarse a una distancia del nuevo paramento hacia la plaza de 6 metros y con una separación entre los árboles de 5 metros. La arborización deberá hacerse con ejemplares que por su esbeltez sirvan de relación entre la iglesia y el área circunvecina y a su vez sirvan de enlace con los espacios externos demarcando límites y zonas.

F. Arborización: en todo caso de construcción, reforma o remodelación deberá conservarse la arborización existente y además, se incrementará con arborización de los costados de la plaza, descrita anteriormente.

G. Pórticos: Toda construcción con fachada hacia la plaza deberá disponer de porticado, el cual tendrá un ancho de 2 metros libres entre el borde interior de columna y paramento, y la distancia entre ejes de columnas no será inferior a 3 metros en sentido paralelo a la plaza.

H. Alturas: La altura de todo nuevo edificio estará determinada por la altura que marca el comienzo de la torre de la iglesia La Candelaria, con el fin de destacar dicha construcción como símbolo del patrimonio histórico de la Cabecera Municipal. Esta cota de altura marcará la cota máxima de altura para el entorno de la plaza.

I. Parqueaderos: De acuerdo con las normas de Centro de Zona.

## Artículo 278 Centro de Sector y subsectores

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- I. Índice máximo de construcción: Se aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con la franja de densidad en la cual se ubique con un incremento de 0.6 y está dentro del área de influencia inmediata de los círculos de densidad y 0.4 si está en el área de influencia mediata.
- II. Altura máxima en comercio, servicios e industria:
  - A. En el radio de influencia inmediata tres pisos, a partir del cuarto piso sólo se podrá ocupar con vivienda.
  - B. En el resto del área dos pisos, a partir del tercer piso se destinará a vivienda.
- III. Índice máximo de ocupación: 80%. Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima a utilizar en usos diferentes del residencial. En los niveles destinados a vivienda la ocupación está reglamentada por las normas de los multifamiliares.
- IV. Retiros: En lotes con área neta superior a 2.000 m<sup>2</sup> los retiros frontales, laterales y de fondo serán:
  - A. Frontal: 11 metros a eje de vías.
  - B. Lateral y de fondo: 6 metros a la medianería.
- V. Especificaciones de los locales:
  - A. Área Mínima del local: 18 m<sup>2</sup>.
  - B. Frente mínimo del local: 3 metros
- VI. Parqueaderos:
  - A. Vivienda: Se dispondrá de una celda de parqueo privada por cada tres viviendas, y una celda de visitantes cada cinco viviendas.
  - B. Comercio: Los locales comerciales cuya área construida por local o sumatoria de áreas si se trata de varios locales es igual o superior a 100 m<sup>2</sup> y estén en vía arteria o 200 m<sup>2</sup> si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada 50 m<sup>2</sup> de área neta en uso comercial.
  - C. Consultorios: Una celda de parqueo privada por cada consultorio, una celda de parqueo para visitantes por cada 50 m<sup>2</sup> de área construida en consultorios.
  - D. Bancarios: Una celda de parqueo para visitantes por cada 25 m<sup>2</sup> de área construida.
- VII. Usos:
  - A. Usos permitidos:  
Residencial: R-U, R-B, R-M  
Comercial: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.  
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-9 y S-11.  
Industrial: I-5.
  - B. Usos Restringidos: C-4, C-5, S-8, S-13, S-15 e I-4.  
C-4: Se permite únicamente para comercio minorista.  
C-5: Se permite únicamente para depósitos de materiales, venta de cerraduras, ventanas, rejas y mallas metálicas. El local adecuado, cubierto en un 50%, con muro de fachada terminada en material que no requiera mantenimiento, con zona de cargue y descargue al interior.  
S-8: Se permite una oficina independiente o adjunta al local o vivienda con un área máxima de 25m<sup>2</sup>.  
S-13 y S-15: Se tratará como uso restringido, analizando en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.  
I-4: Evaluar el impacto en el sector de acuerdo a su conformación.

## **Artículo 279 Centro de Sector con Reglamentación Especial Cementerio Municipal de Galapa**

Este núcleo se regirá por las normas de construcción de Centro de Sector, los usos permitidos y restringidos en este núcleo serán:

- I. Cementerio Municipal de Galapa
  - A. Usos permitidos:  
Residencial: R-M.  
Comercial: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.  
Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-9 y S-11.  
Industrial: I-5.
  - B. Usos restringidos: R-U, R-B, C-4, C-5, C-6, S-1, S-3, S-6, S-8, S-13, S-15 e I-4.  
R-U y R-B: Únicamente para adiciones en viviendas existentes, en nuevas construcciones a partir del

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

segundo piso.

C-4, C-5 y C-6: Deberán tener local adecuado, zona de cargue y descargue al interior y al menos el 50% del área cubierta; muro exterior terminado en material que no requiera mantenimiento o en ladrillo.

S-1: Se permitirán los talleres para reparación de vehículos hasta de seis (6) toneladas únicamente. Los locales deberán estar adecuados de tal forma que no causen deterioro al sector.

S-3: Con área mínima de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) y máxima de trescientos metros cuadrados (300m<sup>2</sup>).

S-6: Hoteles y establecimientos de esparcimiento público de acuerdo con la reglamentación especial para el uso.

S-8: Con área máxima de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) o anexa a vivienda local.)

S-12: Se permitirá únicamente para vehículos hasta de seis (6) toneladas en locales que no causen deterioro en el sector.

S-13 y S-15: Se tratará como uso restringido analizando en cada caso el impacto que pueda causar al sector aledaño.

I-4: Analizar impacto en el sector.

## **Artículo 280 Talleres en el Centro de Servicio y Centros de Sector y subsectores.**

En el Centro de Servicios y los Centros de Sector se permitirán, como uso restringido, los talleres para servicio y reparación de vehículos automotores cuyo peso no exceda de tres (3) toneladas y para motocicletas siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. El área mínima del local será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) si es para vehículos automotores, y de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) si es para motos.
2. Local adecuado para el correcto funcionamiento del uso y al menos con una parte del área cubierta que comprenda servicios sanitarios.
3. El local tendrá fachada debidamente acabada.
4. Que las labores se realicen al interior del local.
5. Que en la cuadra en la cual se pretenda ubicar predomine el uso comercial o de servicios.

## **Artículo 281 Corredor Minorista Múltiple**

- I. Índice máximo de construcción: Se le aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con la franja de densidad en la cual se ubique, con un incremento de 0.60 si está en el área de influencia inmediata de los círculos de densidad; de 0.40 si está en el área de influencia mediata.
- II. Altura máxima en Comercio, servicios e industria:
  - A. En el radio de influencia inmediata tres (3) pisos.
  - B. En el resto del área dos (2) pisos.
- III. Índice máximo de ocupación: 80%. Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima permitida a utilizar en usos diferentes del residencial, en los niveles destinados a vivienda, la ocupación será la establecida para multifamiliares.
- IV. Retiros: En lotes con área neta superior a los mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), los retiros laterales, frontales y de fondo se dejarán a partir del cuarto nivel en área de influencia inmediata de los círculos de densidad; del tercer piso en el resto del área.
  - A. Frontal: Once metros (11 m) a eje de vía a partir del cuarto piso en el área de influencia inmediata, del tercer piso en otras áreas.
  - B. Lateral y de fondo: seis metros (6 m).
- V. Especificaciones de los locales:
  - A. Área mínima del local: Dieciocho metros cuadrados (18 m<sup>2</sup>).
  - B. Frente mínimo del local: Tres metros (3 m).
- VI. Parqueaderos:
  - A. Vivienda: Se dispondrá de una (1) celda de parqueo privada., por cada tres (3) viviendas, y una (1) de visitantes por cada cinco (5) viviendas.
  - B. Comercio: Los locales comerciales cuya área construida por local o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) y estén en

vía arteria o doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) si se ubican en otras vías, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta en uso comercial.

- C. Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por cada consultorio, una celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área construida.
- D. Bancarios: Una (1) celda de parqueo para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de área construida.

VII. Usos:

A. Usos permitidos:

Residencial: R-U, R-B y R-M.

Comercial: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.

Servicios: S-4, S-5, S-7, S-9 y S-11.

Industrial: I-5.

B. Usos restringidos: S-6, S-8, S-15.

S-6: De acuerdo a norma específica.

S-8: Se permite una oficina independiente o adjunta al local o vivienda con un área máxima de veinticinco metros cuadrados 25 m<sup>2</sup>.

S-15: Evaluar impacto en el sector.

## **Artículo 282 Corredor de Comercio Básico**

I. Índice máximo de construcción: Se le aplica al lote el índice de construcción de acuerdo con las franjas de densidades en la cual se ubique con un incremento de 0.40 si está en área de influencia inmediata de los círculos de densidad y de 0.20 si está en el resto del área.

II. Altura máxima en comercio, servicios e industria:

A. En el radio de influencia inmediata dos (2) pisos.

B. En el resto del área un (1) piso.

III. Índice máximo de ocupación: 80%. Se permitirá esta ocupación hasta la altura máxima a utilizar en usos diferentes al residencial.

IV. Retiros:

A. Frontal: Once (11) metros a eje de vías a partir del primer piso si la edificación tiene cuatro niveles o más.

B. Lateral y de fondo: De acuerdo a las normas para sector residencial.

V. Especificaciones para los locales:

A. Área mínima del local: dieciocho (18) metros cuadrados.

B. Área máxima del local: trescientos metros cuadrados.

C. Frente mínimo del local: tres metros.

VI. Parqueaderos:

A. Vivienda: Se dispondrá de una celda de parqueo privada por cada tres viviendas, y una de visitantes por cada cinco viviendas.

B. Comercio: Los locales comerciales cuya área construida por local, o sumatoria de áreas si se trata de varios locales, sea igual o superior a cien metros cuadrados y estén en vía arteria, o doscientos metros cuadrados si se ubican en otra vía, deberán contemplar el servicio de parqueo en área del lote a razón de una celda por cada cincuenta metros cuadrados de área neta en uso comercial.

C. Consultorios: Una celda de parqueo privada por consultorio, una celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados de área construida.

D. Bancarios: Una celda de parqueo para visitantes por cada veinticinco metros cuadrados de área construida.

VII. Usos:

A. Usos permitidos;

Residencial: R-U, R-B, R-M.

Comercial: C-1, C-2, C-3, C-11, C-12.

Servicios: S-5, S-7, S-9.

Industrial: I-5.

B. Usos restringidos: S-4, S-8.

S-4: Evaluar ruido y contaminación.

S-8: Se permite una oficina independiente o adjunta al local o vivienda con área máxima de veinticinco metros cuadrados.

### Artículo 283 Corredor Industrial

Para lotes independientes con área neta entre trescientos y seis mil metros cuadrados:

1. Área mínima del lote: trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).  
Área mínima local industrial: noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>).  
Área mínima local comercial o de servicios: cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>).
2. Altura máxima de la edificación: Dos (2) pisos
3. Altura máxima en comercio:
  - A. Radio de influencia inmediata hasta cuatro (4) pisos.
  - B. Radio de influencia secundaria se podrá construir hasta cuatro (4) de los cuales únicamente dos (2) se destinarán a uso comercial.
4. Parqueadero:
  - A. Los locales tendrán servicio de parqueo, en área del lote, a razón de una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) construidos destinados a comercio o servicios.
  - B. Las oficinas tendrán una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) construidos en oficinas. Cualquier cambio de uso deberá someterse estrictamente a las normas arriba consignadas. Podrá contabilizarse como parte del área obligatoria de parqueadero la correspondiente al antejardín siempre y cuando haya cinco metros entre el borde interior definitivo y el paramento de la edificación; si la dimensión es menor se correrá hasta completarla; el antejardín y la zona verde se harán en piso duro arborizado de acuerdo con lo establecido en las normas del espacio público.
5. Usos:

Usos permitidos:  
Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-11, C,12, C-13.  
Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-7, S-8, S-9. Únicamente bancarios y crediticios, S-10 y S-11, S-12.  
Industrial: I-4, I-5.  
Usos restringidos: I-1, I-2, I-3.

### Artículo 284 Corredor de comercio especial

- I. Retiros: En los corredores de comercio especial se exigirá un retiro frontal tomado a partir del borde interior de andén, de diez metros (10 m) hasta la plataforma que tendrá un máximo de dos (2) niveles, y de veintidós metros (22 m) hasta la torre. Los diez primeros metros a partir del borde interno de andén tendrán el carácter de zona verde ornamental, no podrán ser ocupados con parqueaderos a nivel ni con sótanos o semisótanos, sólo podrá interrumpirse con una entrada vehicular de acceso a los parqueaderos en el interior del lote. Si el lote queda en esquina el acceso se hará por la carrera. En caso de que el lote tenga frente sobre vías diferentes, el retiro frontal entre el paramento y el borde interior de andén, será como mínimo de seis metros (6 m) en toda la edificación. Los retiros laterales y de fondo en los dos (2) primeros niveles serán, en todos los casos, de seis metros (6 m), a partir del 3 nivel serán de nueve metros (9 m).
- II. Locales: Tendrán como mínimo un área de treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) y un frente de cinco metros (5m).
- III. Altura: Para todos los casos contemplados en el cuadro siguiente, la altura mínima será de dos (2) pisos, sin limitación en cuanto a la altura máxima.
- IV. Índices de ocupación y construcción: Estos aspectos se rigen por el siguiente cuadro, aplicable al área total del lote y a ambos costados corredor especial de comercio

Área mínima del lote (Área neta)	Índice máximo de ocupación	Índice máximo de construcción (Área neta)
1.200 a 2.000	50%	2.8
2.001 a 6.000	50%	3

#### Camino del Desarrollo

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

6.001 o más	50%	3.2
-------------	-----	-----

#### V. Parqueaderos:

A. De visitantes: Para locales: una (1) celda de parqueo por cada local con área inferior a cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) y una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) del área total en comercio; las áreas de mezzanine, circulaciones comunes, sótanos o semisótanos destinados a bodegaje u oficina administrativa se descontarán de dicha área.

Para oficinas: Una (1) celda de parqueo por cada cien metros cuadrados ( $100 \text{ m}^2$ ) del área total destinada a este uso.

Para vivienda: Una (1) celda por cada dos (2) viviendas.

Consultorios: Una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) de área construida.

Servicios Bancarios: Una (1) celda de parqueo para visitantes cada veinticinco metros cuadrados ( $25 \text{ m}^2$ ) de área construida.

B. Privados: Para locales, una (1) celda cada dos (2) locales que podrán ser de visitantes si la conveniencia del proyecto así lo exigiere.

Una (1) celda de parqueo por cada oficina con área menor a cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ), para oficinas con área mayor o igual a cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) se deberá disponer de una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) del área total construida.

Una (1) celda de parqueo por cada vivienda.

Consultorios: Una (1) celda de parqueo privada por consultorio u oficina relacionada con este uso.

C. Los parqueaderos deberán ubicarse en área útil del terreno respetando los retiros, en caso de no ser posible, podrán disponerse en sótanos, semisótanos y en altura como pisos adicionales. Podrá utilizarse uno de los retiros laterales para el acceso y salida. Si se desea construir los parqueaderos a nivel se podrán ubicar lateralmente en uno de los retiros de la edificación. En ningún caso se admitirá más de uno de los retiros laterales para la ubicación de parqueaderos a nivel, tampoco estos podrán ir cubiertos.

Los parqueaderos de visitantes que se dispongan en sótanos, semisótanos o en altura, deberán ser señalados claramente en los planos y en la obra y estar separados de los parqueaderos privados.

El retiro lateral que se utilice para parqueadero de visitantes o para el acceso y salida de los vehículos, podrá ser utilizado a nivel de sótano, manteniendo libre de construcción la losa de cubierta de éste y dándole tratamiento en piso duro y arborizado.

#### VI. Usos:

Usos permitidos:

Residencial: R-M del tercer piso en adelante.

Comercial: C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12, C-13.

Servicios: S-5, S-7, S-8, S-9.

Usos restringidos: S-6, S-13 y S-15.

S-6: Únicamente para hoteles clasificados con no menos de cuatro (4) estrellas por la Corporación Nacional de Turismo, establecimientos de esparcimiento público de acuerdo a su norma específica.

S-13 y S-15: Se analizará en cada caso el impacto en el sector aledaño.

### Artículo 285 Corredor de comercio lineal.

Las normas correspondientes a este corredor serán las tratadas a continuación:

1. Retiros: Para los cuatro (4) primeros niveles, un retiro frontal a borde interior de andén y a medianería de seis metros (6 m) en toda la extensión. Del quinto nivel en adelante, el retiro frontal a borde interior de andén será de doce metros (12 m) y de seis metros (6 m) como mínimo por todos los costados.

El retiro frontal podrá ser tratado en piso duro e integrado al andén.

Los lotes con área inferior a quinientos metros ( $500 \text{ m}$ ) sólo podrán construir dos (2) niveles sea cual fuere el frente del lote.

Los lotes con frente inferior a dieciséis metros (16 m) no tendrán que cumplir con retiros laterales obligatorios, si su área es superior a quinientos metros cuadrados ( $500 \text{ m}^2$ ) podrán desarrollar tres (3) pisos

más los niveles de parqueo.

2. Altura: Para el primer nivel será de tres metros con cincuenta (3.50 m) entre el piso acabado de andén y la superficie inferior del segundo piso, la plataforma tendrá una altura máxima de cuatro (4) niveles.
3. Parqueaderos: Deberá cumplir con las mismas exigencias en cuanto a número de celdas privadas y de visitantes que para comercio especial, se ubicarán en área útil del lote y sólo podrán ocupar un retiro lateral para parqueo de visitantes, rampa o vía de acceso a los mismos.
4. Locales: Tendrán como mínimo treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de área y cinco metros (5 m) de frente.
5. Índices de construcción.

Área lote (neta)	Frente mínimo	I.O Área Neta	I.C. Área Neta	Retiros
0 - 500	Cualquiera	Patios	2 pisos	Frontal
500 o más	a 16 m	Patios	3 pisos	Frontal
501 - 1200	16 metros	50%	2.6	Frontal, lateral y de fondo
1201 - 2000	16 metros	50%	2.8	Frontal, lateral y de fondo
2001 - 6000	20 metros	50%	3	Frontal, lateral y de fondo
6001 o más	24 metros	50%	3.2	Frontal, lateral y de fondo

#### 6. Usos

Usos permitidos:

Residencial: R-M del tercer nivel en adelante.

Comercio: C-2, C-3, C-7, C-9, C-11, C-12.

Servicios: S-5, S-7, S-8, S-9, S-11.

Usos restringidos:

S-6: Únicamente para hoteles clasificados con no menos de cuatro (4) estrellas por la Corporación Nacional de Turismo; establecimientos de esparcimiento público según norma.

S-15: Se tratará como uso restringido, analizando en cada caso el impacto que pueda causar en el sector aledaño.

### Artículo 286 Corredor turístico

1. Loteo: Área mínima quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) y frente mínimo treinta y cinco metros (35 m).
2. Retiros: Mínimo por todos los costados seis metros (6 m).
3. Índice de ocupación: Veinte por ciento (20%) del área del lote.
4. Índice de construcción: 0.80 sobre el área del lote.
5. Altura máxima: Cuatro (4) pisos más los niveles de parqueadero.
6. Parqueaderos para visitantes: Para comercio, una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área del local.  
Para establecimientos públicos, según normas especiales de establecimientos de esparcimiento público, contenidas en este Plan, con capacidad mínima para diez (10) vehículos.  
Para hoteles y similares según reglamentación especial de hoteles.  
Para vivienda una (1) celda por cada dos (2) unidades.  
Parqueadero privado: Uno (1) por cada unidad de vivienda.  
Los parqueaderos deberán ceñirse a las normas pertinentes.
7. Usos:  
Usos permitidos:  
Residencial: R-U, R-B, R-T y R-M.  
Comercio: C-1 y C-2.  
Servicios: S-6: Hoteles y establecimientos de esparcimiento público sujetos a las reglamentaciones especiales para cada tipo de establecimiento.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Usos restringidos: S-11.

S-11: Únicamente para estaciones de servicio tipo B.

### **Artículo 287 Corredor recreativo y turístico**

Las normas de construcción corresponden a las de multifamiliar comercial (M-C); todo el índice de construcción podrá destinarse a comercio y servicios.

1. Parqueaderos: Las edificaciones nuevas deberán contemplar en área útil del lote las exigencias del número de celdas contenidas en el Artículo 219, para multifamiliar comercial (M-C). Las reformas a las edificaciones existentes para cambios a locales, oficinas o servicios serán aprobadas por la Dirección Municipal de Planeación, previa evaluación del número de celdas que requeriría, la ubicación y la solución de parqueo propuesta.
2. Saturación: Los establecimientos de esparcimiento público con venta de licor se saturarán en número de cuatro (4) por costado de cuadra solamente en este corredor.
3. Sobre ocupación de antejardines: Los establecimientos de esparcimiento público se podrán utilizar el antejardín correspondiente, al frente del respectivo local, para la colocación de mesas y sillas, con destinación exclusiva a la atención del público y como una extensión del servicio.
4. Usos.

Usos permitidos:

Residencial: R-B, R-T, R-M.

Comercio: C-1 con excepción de carnicería y graneros; C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.

Servicios: S-5, S-7, S-8, S-9.

Usos restringidos: R-U, S-6, S-15.

S-6: Sólo se aprobarán hoteles con tres (3) estrellas o más según la clasificación de la Corporación Nacional de Turismo, los demás establecimientos públicos según su norma específica.

S-15: Evaluar impacto en el sector.

### **Artículo 288 Agregado comercial**

Es el conjunto de un máximo de diez (10) locales, obligatoriamente ubicados a nivel del primer piso en edificaciones de uso mixto o en edificaciones aisladas de máximo un piso de altura, que hagan parte integral de un desarrollo destinado a otros usos intensivos, tales como vivienda, servicios, industria, etc., donde se podrán ubicar actividades compatibles y complementarias a éstas. El área total de los locales así dispuestos no podrán exceder de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). En los locales correspondientes a estos agregados no se permitirá la ubicación de usos o actividades reguladas por reglamentaciones específicas que se requieran de áreas de parqueo para visitantes, salvo el caso en que previamente se contemple en el proyecto área de parqueadero para atender a las exigencias de las actividades dispuestas.

Cuando el área construida de este tipo de comercio sobrepase los doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y esté ubicado en sectores residenciales, el proyecto deberá incluir un mínimo de una celda de parqueo para visitante por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de área construida en comercio o por cada dos (2) locales.

Si se ubica en zonas comerciales cumplirá con las celdas de acuerdo al tipo de comercio.

En zonas residenciales sólo se pueden presentar en lotes con área superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

## **Capítulo 20 Normas Urbanísticas y de Construcción para Conglomerados Comerciales**

Para los fines previstos en el presente Acuerdo, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa.

- I. Conglomerado Comercial: Denominación genérica para los establecimientos destinados a la actividad comercial y/o de servicios.
- II. Clasificación: Los conglomerados comerciales se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental y urbanístico, en las siguientes modalidades:
  - A. Centro comercial: Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan mediante una trama de circulaciones internas y externas locales o sitios para la venta de artículos diversos

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



y la prestación de servicios.

Los respectivos establecimientos o negocios tendrán licencia de funcionamiento individual y dispondrá de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.

- B. Pasaje comercial: Es un sitio de paso cubierto y de conformidad lineal que comunica dos (2) o más vías, a lo largo del cual se ubican locales para actividades comerciales o de servicios. Los respectivos establecimientos o negocios tendrán licencia de funcionamiento individual y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.
- C. Almacén por departamentos: Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio, tienen servicios comunes, una sola licencia de funcionamiento y una sola administración.

**PARAGRAFO :** Se consideran parte integrantes de los conglomerados comerciales las áreas para parqueo, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las denominadas burbujas, las vitrinas y las áreas de servicios comunes. De todas estas partes y para mayor claridad de los conceptos se definen los siguientes:

Local: Es el espacio cerrado destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios, que permite el acceso y ubicación de los usuarios en su interior.

Burbuja: Es el pequeño local, de área mínima, que dispone de espacio cerrado para la ubicación de la mercancía y su dependiente, pero no admite el acceso y ubicación de usuarios en su interior. Por consiguiente, su localización deberá respetar libres las áreas de circulación y disponer en espacio exterior adicional a su alrededor para la atención a sus clientes, de forma tal que no entorpezca el libre desplazamiento o tránsito de las personas.

Vitrina: Es el espacio destinado únicamente a la exhibición de mercancías o productos. Su ubicación debe respetar, libres de obstáculos, las áreas de circulación y no podrá ser utilizada como sitio de venta al público.

### **Artículo 289 Áreas para recreación y servicios colectivos**

La oficina de la Dirección Municipal de Planeación con el objeto de incentivar áreas que puedan destinarse a recreación como un servicio colectivo integrado a los conglomerados comerciales, exigirá para todos los lotes a desarrollar como tales, un porcentaje del área neta del lote como plazoleta descubierta o cubierta con un sistema de domos transparentes, así: Para áreas menores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), el 5% del área neta, entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados el 10%; si sobrepasa los seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) de área el 15%. No se podrá contabilizar dentro de dicho porcentaje las áreas de antejardines o retiros a vías, retiros a linderos, a arroyos o entre edificaciones, las áreas libres residuales ni las destinadas a circulaciones.

Dichas áreas de recreación deberán estar integradas a las zonas públicas exteriores o a las de circulación interna. Deberán además estar dotadas de amoblamiento, el cual constará, debidamente indicado y definido, en los planos presentados para la respectiva aprobación del proyecto.

La aprobación de la ubicación y tratamiento de las áreas recreativas será discrecional de la oficina de la Dirección Municipal de Planeación, buscando que tenga una vinculación efectiva a las zonas públicas y se logre con ellas el objetivo antes enunciado.

**PARÁGRAFO 1:** Los conglomerados comerciales que se proyecten en terrenos cuya área neta total sea de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) o más deben disponer dentro del área correspondiente al 15% de que trata el presente Artículo, una edificación con área cubierta equivalente al 1% del área total construida que contemple el proyecto, la cual será destinada a servicios colectivos de tipo recreacional, aula múltiple, auditores o similares, plazoletas cubiertas; o a la adecuación o dotación de juegos infantiles.

Para los cálculos correspondientes a la presente exigencia, se excluirá del total del área construida que contemple el proyecto las áreas destinadas a parqueaderos en sótanos, semisótanos a nivel o en altura. Cuando se trate de conglomerados comerciales que dispongan de áreas designadas a vivienda, el área obtenida por la aplicación del porcentaje a construir en servicios colectivos, se repartirá proporcionalmente a las áreas dispuestas para cada uso y su funcionamiento y ubicación será en forma separada o independiente.

**PARÁGRAFO 2:** Será discrecional de la Dirección Municipal de Planeación el admitir la construcción de los

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

servicios de que trata la primera nota del presente artículo en sitios diferentes al área del lote destinada a ellos si las características del proyecto así lo permitieren, lo cual no exime de la obligación de dejar el 15% del área neta destinada para recreación. Sobre esta área no podrán construirse locales destinados a usos diferentes a los servicios colectivos.

**PARÁGRAFO 3:** Ningún conglomerado comercial tendrá la obligación de ceder al municipio áreas destinadas a zonas verdes públicas bajo los criterios establecidos en el presente Acuerdo para otras modalidades de desarrollo urbano.

**PARÁGRAFO 4:** Cuando se trate de conglomerados comerciales que contemplen además vivienda de porcentaje destinado a áreas de recreación deberá calcularse independientemente sobre las áreas netas del lote destinadas a cada uso si se ubican en forma separada.

Si el proyecto está localizado en zonas comerciales y la vivienda se desarrolla en pisos superiores, el porcentaje obligatorio para áreas verdes recreacional y de servicios colectivos correspondientes a la vivienda, será igual al exigido a las edificaciones multifamiliares según el área del lote y podrá disponerse en terrazas, en pisos superiores.

Los cálculos de áreas obligatorias se efectuarán por separado para cada uso, sobre el total del área del lote, se dispondrá así mismo en forma independiente.

### **Artículo 290 Áreas para servicios de administración.**

En todo conglomerado comercial deberá disponerse, como mínimo, en 1% del área total construida para la ubicación de servicios tales como: oficinas y depósitos para la administración del conglomerado, vestieres y servicios sanitarios para empleados, etc. Para el cálculo de la presente exigencia se excluyen las áreas destinadas a parqueaderos, las de servicios colectivos y las de vivienda, si el proyecto las incluye.

### **Artículo 291 Cantidad y áreas de locales.**

En los conglomerados comerciales no habrá restricciones para su diseño en cuanto se refiere a cantidad, tamaño de áreas y dimensión de frente de locales.

### **Artículo 292 Circulaciones.**

El ancho mínimo útil de las circulaciones horizontales, cuando se dispongan locales en ambos costados, será de cuatro metros (4 m); y para aquellas en que se dispongan locales en uno solo de sus costados, será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

En cualquiera de los casos anteriores el proyecto debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. En las circulaciones o corredores horizontales que excedan de cuarenta metros (40 m) de longitud, contados a partir de los accesos exteriores de la edificación, se debe incrementar o ampliar la sección transversal mínima en cincuenta centímetros (0,50 m) por cada diez metros (10 m) lineales de circulación adicional o fracción superior al 50%. La sección obtenida debe conservarse en toda la longitud. Dicha condición se cumplirá independientemente en las circulaciones o corredores de los pisos superiores, si el proyecto los contemplare como parte integral del mismo, destinados para actividades comerciales. Para el cálculo se incluirá el recorrido a través de escaleras entre los pisos.
2. La sección transversal de las circulaciones horizontales, no podrá ser obstruida, o reducida por la ubicación, colocación o construcción de muros, columnas, tacos de escaleras, jardineras, locales, burbujas comerciales, vitrinas o cualquier tipo de elementos fijos o móviles
3. La altura libre mínima de la cubierta en las circulaciones o corredores será de tres metros (3 m) libres entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso.
4. Cuando a través de una circulación única interna de un conglomerado comercial se tenga acceso a establecimientos tales como teatros, salas de cine, auditorios, salas de exposiciones, salas múltiples o similares, restaurantes o establecimientos públicos, etc., con capacidad para más de 400 personas, la circulación deberá ampliarse veinticinco centímetros (25 cm) adicionales por cada 100 personas o proporcionalmente por fracción. Además, se requiere de un área adicional como vestíbulo de acceso en el frente de dichos establecimientos.

5. Si a través de las circulaciones del conglomerado se da acceso a torres destinadas a vivienda, oficina u otros usos diferentes del comercial, se dotará de un vestíbulo cuya área mínima será de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) de área construida en la torre; dicho vestíbulo se dispondrá en el nivel de comercio por el cual se accede a la torre y será debidamente delimitado y señalado en forma independiente a la circulación de acceso.
6. Sótanos y semisótanos: Los conglomerados comerciales que posean sótanos o semisótanos deberán cumplir con el alineamiento asignado, y los retiros adicionales establecidos por las normas. Las escaleras y rampas de acceso se ubicarán del borde de paramento hacia el interior del lote. En ningún caso se permitirá la alteración del espacio público o de los retiros obligados con rampas o escaleras.

### **Artículo 293 Iluminación y ventilación.**

Ningún sitio interior de un conglomerado comercial podrá estar a más de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) de la salida a un espacio descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación natural. Como mínimo cada cuarenta metros (40 m) de longitud horizontal de la circulación, contados a partir de los accesos externos a la edificación, debe disponerse de un espacio descubierto o cubierto con domos que garanticen iluminación y ventilación natural. Los conglomerados comerciales cuyas dimensiones o corredores horizontales sean iguales o menores a cuarenta metros (40 m) de longitud, debido al dimensionamiento del lote donde se pretendan ubicar, deberán disponer en su interior, como mínimo, de un espacio libre descubierto, o cubierto con domos que garantice una adecuada iluminación y ventilación naturales.

Si por circunstancias de lote y de diseño las exigencias anteriores no fueren posibles de lograrse, debe garantizar en los planos para aprobar y en la construcción de la obra, un sistema de aire acondicionado que sirva tanto a los locales como a las circulaciones y espacios comunes, así como una eficiente iluminación eléctrica.

### **Artículo 294 Escaleras**

Los conglomerados comerciales, en construcciones nuevas o en las resultantes de reformas de edificaciones existentes, que tengan dos (2) o más pisos, deberán dotarse de un mínimo de dos (2) sistemas independientes de escaleras fijas, con un ancho mínimo utilizable de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) por tramo.

Nota 1: Cuando se incremente la sección mínima de las circulaciones o corredores en relación con su longitud o número de personas deberá, en la misma proporción incrementarse la sección transversal mínima de los tramos de las escaleras.

Nota 2: No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a éstas cuando ello implique reducción de la sección mínima del ancho exigido para ellas.

### **Artículo 295 Índices de construcción y alturas.**

Los conglomerados comerciales destinados a comercio y servicios podrán tener el número máximo de pisos establecidos para los diferentes sectores comerciales.

El índice de construcción máximo para conglomerados comerciales que prevean vivienda en los pisos superiores como uso intensivo será el del sector de ubicación, pero sólo podrá destinarse a comercio y servicios lo correspondiente al número máximo de pisos establecidos en el artículo mencionado. La diferencia luego de descontar lo correspondiente a estos usos sólo podrá destinarse a vivienda. En sectores residenciales se destinará un piso máximo a comercio y servicios.

Los conglomerados a ubicar en el centro de Servicios y de los centros de zona en el radio de influencia inmediata de los puntos de intercambio de medio se podrán acoger al índice de construcción que rige para los mismos.

### **Artículo 296 Parqueaderos.**

Los requerimientos de parqueaderos para todo tipo de conglomerado comercial serán los siguientes:

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- I. Para locales comerciales.
- A. En el Centro de Servicios y en los centros de zona de Una (1) celda de parqueo para visitantes por cada local con área menor a veinticinco metros cuadrados ( $25 \text{ m}^2$ ), para locales con área igual o mayor a veinticinco metros cuadrados ( $25 \text{ m}^2$ ) se dispondrá de una (1) celda de parqueo por cada veinticinco metros cuadrados ( $25 \text{ m}^2$ ) del área total destinada a este tipo de locales. Para las áreas de mezzanine, sótanos o semisótanos destinados a bodegaje u oficina administrativa como parte integrante de los locales, se debe disponer de una (1) celda de parqueo por cada cien metros cuadrados ( $100 \text{ m}^2$ ) de dicha área.  
Adicionalmente se exige de una (1) celda de parqueo por cada dos (2) locales del total de los dispuestos en el proyecto, las cuales podrán ser de carácter privado si la conveniencia del proyecto así lo exige.
  - B. En el sector centro de la cabecera municipal y en los centros de sector o en zonas industriales: Una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) de área neta en comercio.
  - C. En los demás sectores: Se requerirá de una (1) celda de parqueo por cada cien metros cuadrados ( $100 \text{ m}^2$ ) de área neta en comercio si el área construida total sobrepasa los quinientos metros cuadrados ( $500 \text{ m}^2$ ).
- II. Para oficinas: Una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cien metros cuadrados ( $100 \text{ m}^2$ ) de oficina.  
En el Centro de servicios una (1) celda de parqueo privada por cada oficina con área menor de cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ); debe disponer de una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) de área destinada a esta oficina.  
En otros centros de zona o sectores una (1) celda de parqueo privada por cada cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ).
- III. Para teatros, salas de cine, auditorios, salas de exposición, salas múltiples o similares, etc.: Una (1) celda de parqueo por cada veinte metros cuadrados ( $20 \text{ m}^2$ ) de área construida destinada a éstas; en el centro de la cabecera municipal, no se exigirán.
- IV. Para vivienda: El requerimiento sobre el número de celdas de parqueo se debe ajustar a las normas o exigencias establecidas por el presente Acuerdo para los desarrollos de vivienda, según el sector de ubicación, No obstante lo anterior, la oficina de Dirección Municipal de Planeación podrá hacer requerimientos o exigencias de parqueaderos adicionales si lo estima conveniente.

Nota: Para edificaciones destinadas al almacenamiento y ventas al por mayor se exige una extensión de área de parqueo equivalente al 50% del área cubierta del local.

### **Artículo 297 Cargue y descargue**

Los conglomerados comerciales deberán proveerse de un área de cargue y descargue dentro del área útil del lote de acuerdo al área neta construida en comercio de la siguiente manera: Hasta dos mil metros cuadrados ( $2.000 \text{ m}^2$ ) una celda por cada quinientos metros cuadrados ( $500 \text{ m}^2$ ) con un mínimo de dos (2) celdas; de dos mil metros cuadrados ( $2.000 \text{ m}^2$ ) a diez mil metros cuadrados ( $10.000 \text{ m}^2$ ) una (1) celda por cada mil metros cuadrados ( $1.000 \text{ m}^2$ ) construidos, en áreas construidas superiores a diez mil metros cuadrados ( $10.000 \text{ m}^2$ ) se pedirá una (1) celda por cada mil quinientos metros cuadrados ( $1.500 \text{ m}^2$ ).

### **Artículo 298 Servicios sanitarios**

Todo conglomerado comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos y privados así:

- A. Cuando todos los locales de un conglomerado comercial dispongan de servicios sanitarios individuales como parte integral de ellos, sólo se exigirán servicios sanitarios para el público o usuarios así:
  - Un inodoro para caballeros: Por cada veinte (20) locales.
  - Un inodoro para damas: Por cada diez (10) locales.
  - Un orinal: Por cada veinte (20) locales.
  - Un lavamanos para caballeros: Por cada veinte (20) locales.
  - Un lavamanos para damas: Por cada veinte (20) locales.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- B. Cuando se proyecten locales sin servicio sanitario integrado a ellos deberá disponerse de servicios sanitarios para los empleados, adicionales a los dispuestos para el público en el literal (A) y en doble proporción a la allí exigida.
- C. Para los supermercados y almacenes por departamentos con área construida para exhibición y venta hasta de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) deberá disponerse de servicios sanitarios para el público a razón de una unidad completa (inodoro más lavamanos) para hombres y una unidad para mujeres por separado.
- Para locales con área mayor a la aquí establecida, las unidades sanitarias para el público se incrementarán a razón de una unidad por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción de área superior al cincuenta por ciento (50%) de esta.

### **Artículo 299 Ubicación y funcionamiento de establecimientos de esparcimiento público (restaurantes, cafeterías, similares, etc.).**

Los locales para los establecimientos de que trata el presente artículo, deberán disponerse en forma de núcleos, donde se prevean las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, tales como ductos de ventilación, campanas extractoras, instalaciones hidráulicas, eléctricas o complementarias.

### **Artículo 300 Seguridad**

En los proyectos de todo conglomerado comercial deberá cumplirse con las siguientes disposiciones sobre seguridad colectiva:

- A. Las puertas de acceso y salidas tendrán el mismo ancho especificado u obtenido para las circulaciones. Estas deberán abrir hacia el exterior de las edificaciones, no sobre el andén.
- No se admitirán puertas operadas en forma vertical, giratoria, ni divididas por parales centrales.
- En los sitios de acceso y salidas que desemboquen en andenes sobre vía pública, se deberá disponer de un vestíbulo exterior con un retroceso del paramento de construcción. Dicho retroceso será como mínimo de dos metros (2 m) y el área así obtenida se debe integrar al andén público al mismo nivel de éste sin obstáculos que impidan el libre acceso y circulación.
- B. Todas las circulaciones deben estar debidamente señalizadas, especialmente en los cambios de niveles. Y enfatizar con señales visibles y claras el sentido y lugar de las salidas principales y de emergencia de la edificación.
- C. Ningún sitio interior podrá estar a más de cuarenta metros (40 m) de la salida al exterior o a un espacio abierto o terraza que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia. Esta distancia podrá incrementarse hasta noventa metros (90 m) si se dispone de sistemas de regaderas contra incendio.
- D. No se admitirá la instalación de tanques o pipetas para el almacenamiento y uso de combustibles al exterior o al interior de las edificaciones destinadas a conglomerados comerciales.
- E. Deberán observarse además las normas de seguridad contenidas por el presente plan .

## **Capítulo 21 Desarrollos Urbanísticos para Comercio y/o Servicios**

Constituye desarrollo urbanístico para comercio y servicios aquel terreno adecuado primordialmente para los fines de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

Este tipo de desarrollo comprenderá obras de urbanismo y construcción y se harán por construcción simultánea. No se admitirá desarrollo por loteo.

### **Artículo 301 Localización de los desarrollos urbanísticos para comercio y/o servicios.**

Este tipo de desarrollo puede localizarse dentro de las áreas definidas como comerciales o de actividad múltiple a excepción del corredor minorista básico.

### **Artículo 302 Normas generales para desarrollos urbanísticos de comercio y/o servicios.**

1. Vías. Se exigirán las secciones viales definidas por la presente reglamentación conforme a la jerarquización vial y los retiros de antejardín que se establecieron, según la tipología de la vía y de acuerdo con lo

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

establecido para zonas comerciales. Las vías internas se regirán por lo establecido para la tipología en desarrollos industriales, para las vías privadas no se exigirá retiro de antejardín.

Los accesos a este tipo de desarrollo se efectuarán a través de vías de servicio, o en su defecto en bahías de aproximación de acuerdo con las normas que para el efecto se expiden en el capítulo correspondiente.

2. Lote y área mínima de local: El área de lote mínimo será de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>) y ocho metros (8 m) de frente. Esta área mínima no incluye antejardín. El área máxima será de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>). El área mínima de local será sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).
3. Altura: La altura máxima tendrá relación con la proximidad o no a los puntos de intercambio de medio, admitiéndose además un nivel de mezzanine adicional, el cual se localizará hacia la parte posterior del lote y no podrá sobrepasar el cincuenta por ciento (50%) de área construida del piso inmediatamente inferior, ni tener destinación independiente.
4. Usos y destinaciones: Los usos admitidos en estos desarrollos urbanísticos corresponderán a las tipologías de comercio y servicios que se asignaron a cada una de las zonas comerciales en las cuales se ubican, entendiéndose que deben cumplir con todos los requisitos de área de local, zonas de cargue y descargue, y demás condiciones que se hayan establecido.
5. Parqueaderos: Se exigirá una (1) celda de parqueo privada y una (1) de visitantes por local. Deben disponerse celdas para el cargue y descargue de mercancías a razón de una celda por cada tres (3) locales, con dimensiones de tres metros (3 m) por siete metros (7 m) por celda. Los parqueaderos deben estar relacionados en forma directa a cada local y distribuidos por todo el proyecto. Los parqueaderos, independientemente del tipo de solución, deben estar bordeados por andenes de dos metros (2 m) de sección mínima.
6. Áreas libres y para servicios colectivos: Se exigirá un porcentaje del cinco por ciento (5%) del área del lote que se utilizará para la ubicación de servicios colectivos, tales como áreas deportivas, salas de conferencia, exhibición o capacitación, cafeterías, etc., sobre las cuales el interesado construirá el equivalente al uno por ciento (1%) del área construida total. Dichas áreas y construcciones pertenecen a los copropietarios del desarrollo, los cuales se encargarán de su administración, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal respectivo.
7. Cerramiento: Los desarrollos urbanísticos para comercio y servicios podrán cerrarse, respetando las secciones de las vías públicas y áreas libres que se hayan cedido al Municipio, las cuales no pueden incluirse dentro del cerramiento. La determinación del área a cerrar se hará en cada caso particular, teniendo en cuenta las continuidades de vías requeridas para no afectar el trazado vial del sector.

## Capítulo 22 Del Uso Industrial Tipología Industrial

En clasificación por tipologías de actividades de Uso Industrial, se aspira realizar la apertura selectiva planteada en las estrategias

La clasificación por tipologías se realiza con base en puntajes obtenidos al hacer la evaluación de todas las variables seleccionadas por el municipio, de acuerdo con su representatividad respecto al impacto producido por la industria.

La evaluación para establecer la tipología industrial se hace sobre una base de 100 puntos totales y distribuidos de la siguiente manera para cada una de las variables de análisis.

Distribución del Puntaje base para establecer las tipologías de la actividad Industrial						
Orden	Variable	Puntaje				
1	Aspectos ambientales	10	Medio acuático	<i>Puntaje asignado por el tipo de vertimiento</i>	<i>Factores a considerar</i>	<i>Reglamentación</i>

**Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Distribución del Puntaje base para establecer las tipologías de la actividad Industrial							
Orden	Variab le	Puntaje					
			10	Al vertimiento con alta carga contaminante y/o sustancia de interés sanitario	<p><u>Carga contaminante</u>, se estima en forma cualitativa considerando:            Demanda Bioquímica de oxígeno a 5 días DBO5,            Demanda química de oxígeno DQO, Sólidos, Suspendidos S.S, Temperatura, Oxígeno disuelto, Estimativo de coliformes Caudal  <u>Sustancia de interés Sanitario</u>            Arsénico, bario, cadmio, mercurio, níquel, plata, plomo, selenio, cloroformo, tetracloruro de carbono, compuestos organoclorados y organofosfatados y los carbonatos</p>	Decreto 1594 1984 Ministerio de Salud artículos 24 y 74	
			8	Al vertimiento con carga contaminante media			
			2	Al vertimiento con carga contaminante baja			
			0	A la Industria sin vertimiento de aguas residuales			
		8	Calidad del Aire	<b>Puntaje asignado por efectos sobre la calidad del aire</b>	<b>Por fuentes tales como</b>	<b>Emisiones están reglamentadas</b>	
			8	Por emisión de material particulado	Calderas con base de carbón: Su emisión se reglamenta según lo establecido en el Artículo 48 del Decreto 02 de 1982, sobre Emisiones Atmosféricas del Ministerio de Salud Nacional.- Industrias: Productos de cemento, metalúrgicas, productos de asfalto y mezclas asfálticas; cuyas emisiones aparecen reglamentadas en los Artículos 54 al 75 del Decreto citado.- Incineradores.	Artículos 87 al 89 del Decreto 02 de 1982.	
			8	Por emisión de dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> ), neblinas ácidas (SO <sub>3</sub> y H <sub>2</sub> SO <sub>4</sub> )		Artículos 76 al 83 del Decreto 02 de 1982.	
			8	Por emisiones de dióxido de nitrógeno y gases de ácido nítrico (NO <sub>2</sub> y NO <sub>3</sub> )		Artículos 84 al 86 del Decreto 02 de 1982.	
			8	Por emisiones de monóxido y dióxido de carbono			
			5	Por poseer calderas, independientemente de la emisión de contaminantes gaseosos		La instalación y operación de calderas está reglamentada en los Artículos 113 al 116 del Código Sanitario Nacional Ley 09 de 1979.	
			8	Por poseer caldera y arrojar contaminantes atmosféricos se les asigna ocho (8) puntos, puntaje que incluye el valor de los cinco (5) puntos anteriormente citados.			
			5	Por emitir olores, en procesos o manejos de compuestos orgánicos en los que ocurren reacciones de fermentación o descomposición anaeróbica.	Ejemplos de estas industrias son: Industrias de abonos orgánicos, a partir del estiércol animal, husos u otros.- Industrias químicas de producción de ácidos sulfúrico, nítrico, úrico, otros tipos de ácidos o sustancias de las cuales se presentan emisiones de gases, vapores o neblinas que causen efectos nocivos en las personas u otras molestias en el medio externo. - Industrias de producción de concentrados para aves y bovinos. - Curtimbres; Industrias de preparación y curtido de pieles. - Industrias de producción de cebos, a partir de grasa animales.	La emisión de olores no está reglamentada a nivel oficial, no existiendo tampoco procedimientos técnicos para su determinación y/o cuantificación; por estas razones aquí solo se dan algunos lineamientos para su estimación cualitativa.	
			0	Los procesos sin emisión de olores.			
		8	Efecto sobre suelos	8	Por los residuos sólidos especiales	Dentro de esta categoría se consideran aquellos desechos que significan un alto riesgo tanto para el personal que los manipula, como para el medio ambiente. tipos de estos desechos son los desechos tóxicos a base de plomo, sustancias radiactivas y patológicas producidas en la industria química y en la agroindustria.	Resolución 02309 de 1986 del Ministerio de Salud Nacional.

**Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Distribución del Puntaje base para establecer las tipologías de la actividad Industrial									
Orden	Variab le	Puntaje							
				6	Por la afectación del medio suelo.	Esta afectación se refiere a la generación de condiciones de erosión y depósito de desechos en las instalaciones de la industria.			
				4	Producción de residuos sólidos industriales	Aquí se consideran los residuos sólidos generados durante el proceso industrial, haciéndose la diferencia con los desechos especiales y los de origen doméstico.			
				0	Las empresas que no producen ningún tipo de desechos sólidos, tales como los especificados anteriormente, ni causen afectación al medio suelo,				
		8	Generación de ruidos y vibraciones			8	Industrias con altas emisiones de ruido y/o producción de vibraciones.		
						4	Industrias con un grado medio de emisión de ruidos y vibraciones, se les asigna un puntaje de cuatro (4).		
						0	Industrias con una baja emisión o sin emisión de ruidos y vibraciones, se les asigna un puntaje de cero (0).		
		8	Riesgo			<b>Asignación de puntajes, para la clasificación de las industrias que presenten situaciones de riesgo es la siguiente:</b>			
						8	Industrias con situaciones de alto riesgo.		
						4	Industrias con situaciones de riesgo medio o moderado.		
						0	Las industrias que no presenten situaciones de riesgo, tales como las mencionadas.		
		40	Total Aspectos ambientales						
		2	Aspectos urbanísticos	10		<b>Puntaje asignado por área de construcción</b>			
						Area de Construcción	10	Si el área construida es mayor de 600 metros cuadrados..	
							5	Cuando el área construida está comprendida entre 600 y 301 metros cuadrados..	
2	- Para áreas menores o iguales a 300 metros cuadrados.								
5	Area de cargue y descargue					0	Si la industria tiene zona de cargue y descargue adecuada,	Esta área se considera de acuerdo a la extensión total del lote y al flujo vehicular. Como mínimo se fija un área de 20 metros cuadrados.	
		5	Si no existe área de cargue y descargue o ésta no es adecuada,						

**Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



Distribución del Puntaje base para establecer las tipologías de la actividad Industrial							
Orden	Variab le	Puntaje					
		5	Transporte y tráfico vehicular.	<b>Asignación de puntajes, para las industrias por transporte y tráfico:</b>			
				<b>Tipología de vehículo..</b>			
				0	Para vehículos con una capacidad menor de (6) toneladas.		
				3	Para vehículos con capacidades mayores o iguales a (6) toneladas.		
				<b>Número de viajes: flujo vehicular.</b>			
				0	Entre cero (0) y diez (10) viajes por semana.	Estos puntajes se asignan independientemente del tipo de vehículo.	
		2	Si la frecuencia de viajes es mayor de diez (10) por semana.				
		5	Tipo de construcción.	<b>Los puntales a asignar son:</b>		Estas disposiciones están reglamentadas en los Capítulos II y III del Título III de la Resolución 2.400 de 1979. Acuerdo Colombiano sobre Seguridad e Higiene en la Industria.	
				0	Instalaciones adecuadas.		Dependiendo del tipo de materiales utilizados en la construcción de las instalaciones industriales, de la disposición de las áreas de trabajo, de la separación de la secuencia del proceso productivo y de otras características como son la ventilación, la iluminación, instalaciones eléctricas y zonas de circulación, se catalogarán las instalaciones como adecuadas o inadecuadas.
				5	Instalaciones inadecuadas.		
5	Retiros de aislamiento.	<b>Los puntales a asignar por retiros de aislamiento son:</b>		Aquí se hace referencia a las industrias que por sus características propias deben guardar un retiro con relación al entorno donde se ubican, con el fin de amortiguar o disminuir sus impactos sobre el medio ambiente.			
		5	Si la industria requiere del retiro.				
		0	Si la industria no requiere del retiro..				
30	Total Aspectos urbanísticos						
3	Aspectos socio-económicos	10	Generación de empleo	<b>Puntaje a asignar por Aspectos socio-económicos.</b>			
				10	Industrias con alta generación de empleo: Son aquellas que tienen más de cincuenta (50) empleados.	Como aspecto socio-económico, sólo se analiza la generación de empleo,	
				5	Industrias con mediana generación de empleo: son aquellas con un número de empleados inferior o igual a cincuenta (50) y superior a veinte (20).		
				2	Industrias con baja generación de empleo. Son aquellas que tienen un número de empleados inferior o igual a veinte (20).		
4	Aspectos energéticos	20	Consumo energético	<b>Puntaje a asignar por consumo de Energía eléctrica..</b>			
				5	Las industrias cuya potencia instalada es mayor de (315) KVA son consideradas de alto consumo energético.	La clasificación de las industrias de acuerdo al consumo de energía eléctrica se hace teniendo en cuenta la potencia instalada de la industria, según las categorías establecidas por las Empresas Prestadora del servicio , de acuerdo con la Resolución de tarifas.	

Para efectos de la industria artesanal se considerará una demanda máxima de diez (10) KW en zonas residenciales.

### Camino del Desarrollo

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Distribución del Puntaje base para establecer las tipologías de la actividad Industrial				
Orden	Variab le	Puntaje		
			3	Las industrias cuya potencia instalada sea inferior o igual a (315) KVA y superior a (40) KW, se considerarán como de consumo energético.
			1	Las industrias con una potencia o demanda energética instalada inferior a (40) KW, se considerarán como de consumo energético menor.
		<b>Puntaje a asignar por Consumo de combustibles y gases</b>		
			5	Almacenamiento mayor: Aquel que es superior a (7.000) galones
			3	Almacenamiento medio: Es aquel almacenamiento menor o igual a (7.000) galones y mayor de (2.000) galones.
			1	Almacenamiento menor: Es aquel que es inferior o igual a (2.000) galones.
			0	A las industrias que no consumen combustibles
		<b>Puntaje a asignar por consumo de carbón.</b>		
			5	Consumo alto: Se aplica este concepto a aquellas industrias que consumen mas de (25) ton/mes de carbón.
			3	Consumo medio: Son aquellos consumos industriales inferiores a (25) ton/mes y superiores a (10) ton/mes de carbón.

Distribución del Puntaje base para establecer las tipologías de la actividad Industrial				
Orden	Variab le	Puntaje		
			1	Consumo menor: Es aquel consumo inferior a (10) ton/mes de carbón.
			0	Empresas que no consumen carbón.
			<b>Puntaje a asignar por consumo simultáneo de varias clases de combustibles.</b>	
			5	Si el consumo de uno de los combustibles es alto, no importando que el consumo de los otros combustibles sea alto (mayor), medio o bajo (menor).
			5	Si no hay alto consumo de cualquiera de los combustibles y dos de ellos se catalogan como consumos medios, esta empresa se clasifica como de alto consumo.
			3	Si uno de los consumos de combustibles es medio y los otros consumos son bajos (menores), la industria se clasifica de consumo medio.
			3	Si dos de los consumos de la em'presa son mínimos y la magnitud de sus consumos está cerca al límite que se establece para esta categoría, se catalogará como consumo medio y se le asignará un valor de tres (3) puntos.
		Producción	Consumo de materias primas	Se establecen tres categorías de acuerdo con el tipo y cantidad de materias primas consumidas, a los que corresponden los siguientes puntajes: - Consumo alto de materias primas: Puntaje asignado cinco (5). - Consumo medio de materias primas: Puntaje asignado tres (3) - Consumo bajo de materias primas: Puntaje asignado uno (1).

**Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Distribución del Puntaje base para establecer las tipologías de la actividad Industrial				
Orden	Variab le	Puntaje		
				Volumen alto de producción puntaje 5 Volumen medio de producción 3 Volumen bajo de producción 1

**CLASIFICACION DE LAS INDUSTRIAS DE ACUERDO CON EL RESULTADO DE LA EVALUACION DE LOS ASPECTOS URBANISTICOS, AMBIENTALES, DE PRODUCCION Y SOCIO-ECONOMICOS**

Una vez realizada la suma parcial de los puntajes de acuerdo a la variable correspondiente y la totalización de las cuatro variables, se establece la siguiente clasificación industrial, por tipologías:

CODIGO	TIPOLOGIA INDUSTRIAL	RANGO PUNTAJE	COMBINACIONES AU, AA, AEP, ASE.
1-1	Industria mayor	75-100	(20-32-15-10)*
1-2	Industria pesada	60-74	(15-20-15-10)
1-3	Industria mediana	40-59	(10-15-10-5)
1-4	Industria menor	20-39	(7-7-4-2)
1-5	Industria artesanal	10-19	(2-2-4-2)

AU: Aspectos urbanísticos |

AA: Aspectos ambientales

AEP Aspectos energéticos y de producción

ASE: Aspectos socio-económicos

\* Puntajes mínimos para cada aspecto

Como puede observarse en la matriz de combinaciones del cuadro anterior, existen diferentes rangos de puntajes para cada uno de los aspectos dentro de cada tipología industrial, así:

**RANGOS**

VARIABLE

	36164	36163	36162	36161	36160
AU	36196	36349	36446	15-19	20-30
AA	36196	36354	15-19	20-29	30-40
AEP	4	36258	36446	15	15-20
ASE	2	36194	36288	10	10

AU: Aspectos urbanísticos

AA: Aspectos ambientales

AEP Aspectos energéticos y de producción

ASE: Aspectos socio-económicos

Un aspecto importante a ser considerado es el siguiente:

**Camino del Desarrollo**

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Si se superan los rangos de dos (2) o más aspectos dentro de las combinaciones, aunque el puntaje determine la magnitud de la industria esta se catalogará en la tipología inmediatamente superior, como se explica a continuación:

Supongamos que la industria "X", una vez evaluados los distintos aspectos para su clasificación por tipologías obtiene un puntaje total de 55 puntos de los cuales 16 corresponden a los aspectos urbanísticos (AU), 18 a los aspectos ambientales (AA), 16 a los aspectos energéticos y de producción (AEP) y cinco a los aspectos socio-económicos (ASE).

Según el puntaje total (55) se ubica dentro del rango comprendido entre 40-59 correspondiente a la clasificación 1-3 (Industria mediana); sin embargo, si observamos los puntajes de los AU y de los AEP estos superan los rangos correspondientes al 1-3 que son entre 10 y 15 para los AU y entre 10 y 14 para los AEP. Esto implica que la industria "X" aunque no supera el rango del puntaje total para 1-3 debe ser clasificada dentro de la tipología inmediatamente superior, o sea 1-2 (industria pesada).

## Capítulo 23 Normas Generales y de Construcción para Edificaciones Industriales

### Artículo 303 Norma General.

Las edificaciones en las zonas industriales deberán acogerse a las siguientes especificaciones mínimas tanto para lotes independientes, agrupaciones o urbanizaciones.

Área mínima del lote:	300 m <sup>2</sup>
Frente:	10 m
Retiro frontal:	4 m

Nota: En caso de que la vía contemple antejardín, se exigirá el cumplimiento con el mayor de estos dos requisitos, salvo que la zona ya esté conformada.

Se exceptúan de la norma de área y frente mínimo anterior a las zonas industriales localizadas en áreas de influencia de los puntos de intercambio de medio, las cuales tendrán un área mínima de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de veinte metros (20 m), en todos los casos.

No se exigirán retiros laterales de aislamiento entre los lotes industriales; estos podrán adosarse por sus muros medianeros, pero será requisito la construcción de muros cortafuegos de uno con cincuenta metros (1.50 m) de altura a partir del nivel de enrase, que harán las funciones de dicho retiro.

### Artículo 304 Ocupación y altura

Podrá ocuparse en cien por ciento (100%) del área útil del lote después del cumplimiento con el antejardín o retiro obligado. Para el uso industrial no se establece índice de construcción, ya que su control está dado por el índice de ocupación y la altura, que es de cuatro (4) niveles máximo.

Cuando se proyecten oficinas administrativas para la misma empresa, la altura puede aumentarse a ocho (8) niveles, siendo los cuatro (4) niveles adicionales para esta destinación. Como caso excepcional y sujeto a análisis de la Dirección Municipal de Planeación se admitirá aumento en la altura cuando por la instalación de equipos especiales lo requiera.

Nota: Se autoriza el aumento de la altura hasta seis (6) niveles, con destinación primordial al uso industrial y de servicios para las áreas industriales localizadas en los radios de influencia inmediata y secundaria de los puntos de intercambio de medio

### Artículo 305 Locales industriales, comerciales o de servicio.

Se regirán por las especificaciones mínimas siguientes:

En áreas de influencia de los puntos de intercambio de medio:

1. Locales industriales o de servicio:

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Área mínima	90 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo:	6 m
2. Locales comerciales o de servicio:	
Área mínima:	40 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	3 m

Nota: Las áreas se refieren a las destinaciones de los locales no al área del lote.

### **Artículo 306 Retiro frontal**

El retiro frontal o antejardín obligado podrá ser tratado en piso duro, el cual puede ser utilizado para las labores de cargue y descargue de mercancías, materia prima y elaborada.

### **Artículo 307 Lotes independientes en áreas industriales.**

Los lotes independientes o aquellos resultantes de un proceso de partición de lotes, ubicados en áreas industriales, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, retiros, etc.

En caso de lotes pertenecientes a desarrollos urbanísticos aprobados con normas anteriores, o aquellos que estén localizados en áreas ya conformadas con reglamentaciones anteriores, seguirán vigentes dichas normas en cuanto a retiros, antejardines, voladizos, áreas de lotes, etc.

Nota: Asimismo, aquellos desarrollos para el uso industrial ya consolidados y aprobados con normas anteriores, tales como fábricas existentes, no estarán sujetos al cumplimiento de las presentes normas en casos de reformas menores y adiciones a lo existente, se exceptúa de lo anterior aquellos desarrollos afectados por proyectos viales.

Para nuevas construcciones o adiciones considerables en desarrollos industriales consolidados y que cumplan condiciones para su ubicación, regirán las normas relacionadas con retiros a medianería, parqueo, alturas, etc., pero no harán retroactivas exigencias tales como cesiones de área y destinación para servicios colectivos.

### **Artículo 308 Otras reglamentaciones complementarias.**

Seguirán vigentes las demás normas generales de construcción, relacionadas con voladizos, dimensiones de patios, ubicación de rampas y pendientes de las mismas, etc., contenidas en el presente Acuerdo.

Nota: Para obtención de la licencia de funcionamiento el interesado deberá consultar las demás exigencias que existen sobre seguridad, servicios sanitarios, etc.

## **Capítulo 24 Desarrollos Urbanísticos Industriales**

### **Artículo 309 Desarrollos urbanísticos abiertos.**

Se ceñirán a las normas generales para desarrollos urbanísticos, en lo que respecta con las áreas mínimas de lotes y locales, ocupación, altura y número de destinaciones, será lo reglamentado por los artículos respectivos. Este tipo de desarrollos urbanísticos pueden construirse en cualquiera de las zonas industriales.

Toda urbanización industrial debe cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones:

1. A partir de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) de área neta de lote, las unidades industriales deberán cumplir con las normas vigentes en cuanto al 5% del área bruta del lote para servicios colectivos. Dentro del área del lote destinada a servicios colectivos se construirá el equivalente al uno por ciento (1%) del área construida total, con destinación a zonas deportivas, salas de conferencias, exhibición, capacitación, cafeterías, etc. En caso de desarrollo por loteo se calculará con base al uno por ciento (1%)

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

de la sumatoria de las áreas netas útiles de los lotes resultantes.

2. Vías: Las urbanizaciones industriales deben disponer vías vehiculares, tanto de acceso directo como de servicio que tengan una sección pública mínima de quince con cincuenta metros (15.50 m) a cada lado para andenes. Además antejardines, de conformidad con lo dispuesto para ellos en la jerarquización vial.
3. Parqueaderos: Dos celdas de parqueo para visitantes por lote, en relación directa a los lotes y distribuidos por todo el proyecto.
4. Áreas de cargue y descargue: Se dispondrán áreas para cargue y descargue para cada local o bodega, las cuales podrán localizarse contiguas a las vías, al frente o al interior del local, utilizando el área de antejardín para el acceso.

Las celdas para cargue y descargue tendrán una dimensión mínima de tres metros (3 m) de ancho por siete metros (7 m) de largo y deberán estar claramente especificadas en planos y demarcadas en el terreno, se harán a razón de una celda por lote.

5. Zonas verdes: La urbanización industrial debe disponer de zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno que colinden con urbanizaciones residenciales, comerciales, o con áreas o edificaciones institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario y administrativo sean estas públicas o privadas.

Dichas zonas verdes se dispondrán como un cordón forestal y por consiguiente deben ser debidamente arborizados y engramados como requisito fundamental para el recibo.

Las zonas verdes dispuestas en el presente artículo tendrán un ancho mínimo de diez (10) metros y se extenderá en toda la longitud del lindero así éste sea con una vía pública, común o no a las urbanizaciones, áreas o edificaciones anteriormente mencionadas.

Cuando dichas zonas verdes queden ubicadas entre edificaciones o medianerías con otras propiedades públicas o privadas, incluyendo vías deberán mantenerse como Áreas libres privadas y no pueden en ningún caso, ser ocupadas con adiciones y ampliaciones de las edificaciones, ni como área de almacenamiento o depósito a la intemperie.

Si las zonas verdes quedan ubicadas con frente directo a una vía pública, podrán ser cedidas al municipio.

Estos requisitos rigen tanto para urbanizaciones con tratamiento de loteo o parcelación como para el desarrollo de una sola industria en toda el área del terreno como caso específico.

## Capítulo 25 Unidades Industriales Cerradas

### Artículo 310 Unidades Industriales cerradas

Se admitirán usos industriales, comerciales y de servicios en unidades industriales cerradas y reglamentadas por propiedad horizontal, con las siguientes normas, en todas las áreas industriales.

1. Área de lote: Mínimo tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de área neta.
2. Área mínima de locales: Ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de seis metros (6 m).
3. Vías internas: Sección mínima de diecisiete metros (17 m), distribuidas así: Siete metros (7 m) de calzada; tres metros (3 m) a cada lado para parqueo en forma longitudinal, y dos metros (2 m) de andén; o sección mínima de once metros (11 m), distribuidos en calzada de siete metros (7 m) y andenes laterales de dos metros (2 m). Para esta última sección se exigirá un retiro adicional de seis metros (6 m), que se utilizará para las labores de cargue y descargue.

Las vías sin continuidad deberán rematar en áreas de viraje (volteaderos) cuyas dimensiones faciliten la maniobra y de acuerdo con las dimensiones establecidas en el artículo respectivo.

4. Parqueaderos: Una celda de parqueo para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta del local destinada a comercio y una celda por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) destinados a producción. Privados, a razón de una celda por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) en área destinada a oficinas o por cada local. El parqueo privado podrá ser dispuesto al interior de cada local.

Áreas de cargue y descargue: Se dispondrán áreas para cargue y descargue para cada local o bodega, las cuales podrán localizarse contiguas a las vías, al frente o al interior del local, utilizando el área de antejardín para el acceso. Las celdas para cargue y descargue tendrán una dimensión mínima de tres

metros (3 m) de ancho por siete metros (7 m) de largo y deberán estar claramente especificadas en planos y demarcadas en el terreno, se harán a razón de una celda cada dos (2) locales.

5. Retiros: Se exigirán retiros perimetrales a medianería de diez metros (10 m) por todos los costados del terreno que colinden con usos diferentes al industrial.

**PARÁGRAFO:** A partir de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) de área neta de lote, las unidades industriales deberán cumplir además con las normas generales, para desarrollos urbanísticos industriales.

## Capítulo 26 De los Usos Permitidos en las Zonas Industriales

### Artículo 311 Asignación de usos

Asígnase como usos para las zonas industriales del Municipio de Galapa, las contenidas en la siguiente clasificación; de conformidad con la codificación dispuesta en la Tipología Industrial Acuerdo.

I. Usos principales

A. Industria	I-4
Industria de la tipología	I-5
B. Comercio	
Comercio Industrial pesado de la tipología	C-5
Comercio de recuperación de materiales de la tipología	C-6
C. Servicios	
Servicio de reparación y mantenimiento de la tipología	S-1
Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipos industriales de la tipología	S-10
Servicio de recuperación y selección de materiales	S-14

II. Usos complementarios

A. Comercio	
Comercio minorista básico de la tipología	C-1
Comercio minorista de tipo medio de la tipología	C-2
Comercio minorista de tipo central de la tipología	C-3
Comercio industrial liviano de la tipología	C-4
Comercio para salas de exhibición de vehículos, maquinaria y equipos de la tipología	C-7
Comercio mayorista (relacionado con las tipologías C-1, C-2 y C-3) de la tipología	C-8
Comercio mayorista de exposición de la tipología	C-9
Pasajes comerciales de la tipología	C-13
B. Servicios	
Talleres de servicio liviano de la tipología	S-4
Servicios medios y específicos de la tipología	S-5
Servicios personales generales de la tipología	S-7
Oficinas en general de la tipología	S-8
Servicios básicos de la tipología	S-9
Servicios al vehículo pesado de la tipología	S-11
Salvo en aquellas zonas en que esté restringido o Prohibido localización o acceso de vehículo pesado.	

III. Usos restringidos

A. Industria	
Industrias de la tipología	I-1
Industrias de la tipología	I-2
Industrias de la tipología	I-3
B. Comercio	
Centrales mayoristas de víveres de la tipología	C-10
Supermercados y almacenes por departamentos de la tipología	C-11

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



Centros comerciales de la tipología	C-12
Comercio de alto riesgo colectivo de la tipología	C-14
IV. Usos prohibidos	
A.    Vivienda	
De cualquiera de sus tipologías	
Unifamiliar	R-U
Bifamiliar	R-B
Trifamiliar	R-T
Multifamiliar	R-M
B.    Servicios	
Servicios personales especiales de la tipología S-6	
Servicios funerales y mortuorios	S-13
C.    Industria	
Industrias de la tipología	I-6
Industrias de la tipología	I-7
Industrias de la tipología	I-8

### **Artículo 312 Certificado de Ubicación Industrial**

Toda industria deberá obtener el certificado de ubicación industrial ante la Dirección Municipal de Planeación .Del Uso de Servicios

El uso de servicios busca satisfacer necesidades complementarias a las necesidades básicas demandadas por la población en el desarrollo de las actividades de índole cotidiana, frecuente o suntuaria.

### **Artículo 313 Localización del uso de servicios.**

Los usos clasificados como servicios, podrán ubicarse en las diversas zonas del Área Municipal, de acuerdo con las clasificaciones de usos asignados para las zonas residencial, comercial o de actividad múltiple e industrial en el presente Plan

### **Artículo 314 Norma general**

Las normas para los desarrollos urbanísticos están establecidas en los Artículos correspondientes. Si se trata de desarrollos mixtos, en los cuales, el uso principal sea comercio o industria, deberán ceñirse a las normas correspondientes al uso predominante.

### **Artículo 315 Servicios Hoteleros**

Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán a la siguiente clasificación:

- A. Hoteles: Se clasifican como hotel los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales construidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día; que ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios según categoría y modalidad.
- B. Apartahoteles: Se clasifican como apartahotel los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría y modalidad.
- C. Hostales: Se clasifican como hostales los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.

**PARÁGRAFO 1:** De la clasificación de establecimientos que respondan a otras denominaciones. Se clasifican también como hotel, apartahotel, hospedaje o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como hostería, motel, residencial, hotel-residencia, refugio,

albergue, pensión, apartamento turístico, villa bungalows, acampamento, etc, se ajustan a los requisitos mínimos que se establezcan en los reglamentos para cada clase. En este caso el interesado deberá anteponer al nombre adoptado por él, el que le corresponda según la clasificación anterior.

**PARÁGRAFO 2:** De los establecimientos que no reúnen las condiciones para ser clasificados. Los establecimientos hoteleros o de hospedaje que no reúnen las condiciones para ser clasificados según los reglamentos al respecto, no podrán usar en ningún caso las denominaciones de hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico.

### **Artículo 316 De la localización**

Los establecimientos hoteleros o de hospedaje, se podrán ubicar únicamente en los sectores establecidos en el plano que acompaña este Acuerdo

### **Artículo 317 Teatros, Salas de Cine y Espectáculos Ocasionales**

Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los sectores comercial, turístico y social-recreativo, y como servicio complementario en los centros educativos, parroquiales y en las zonas de actividad comercial en las que se admite el uso de acuerdo a lo establecido en este Acuerdo.

La construcción, adición o reforma de teatros y salas de cine se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el presente Acuerdo y por las específicas siguientes:

- A. Área mínima del lote: Cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).
- B. Frente mínimo: Doce metros (12 m).
- C. Capacidad: Un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.
- D. Pisos: Serán de material impermeable de fácil limpieza.
- E. Entradas y salidas: Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos salidas, cada una de uno con cincuenta metros (1.50 m) de ancho mínimo: Cuando la capacidad de la sala exceda de trescientas (300) personas, por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la sala en diez centímetros (10 cm). Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de dos metros (2 m) como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida.
- F. Pasillos y vestíbulos: Dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independiente del sistema de iluminación. El vestíbulo tendrá un metro (1 m) por cada cuatro (4) espectadores, con un mínimo de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
- G. Puertas de emergencia: Deberá disponer de una como mínimo debiendo aumentarse su número de acuerdo con la capacidad del local, a juicio de la Oficina de la Dirección Municipal de Planeación.
- H. Casillas de proyección: Serán dispuestas por el proyectista en materiales de acabado incombustible y provistas de ventilación natural o por chimenea.
- I. Equipos de aire: Contarán con un equipo de aire acondicionado, según las normas que dicte la Secretaría de Salud Municipal o quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO 1:** Es requisito previo a la aprobación del diseño arquitectónico de los teatros y salas de cine el concepto favorable de la Secretaría de Salud, en relación con el aspecto técnico sanitario. Lo anterior, en cuanto no se oponga a las exigencias establecidas en el Código de Policía.

**PARÁGRAFO 2:** Deberán acogerse a las demás normas de construcción contempladas en este Plan que no hayan sido tratadas en esta sección y a las disposiciones relacionadas con teatros y salas de cine y contenidas en el Código de Policía.

### **Artículo 318 Espectáculos ocasionales**

La oficina de la Dirección Municipal de Planeación, emitirá el concepto sobre ubicación para los espectáculos ocasionales tales como circos, ferias, exposiciones y similares, de ser positivo, la Secretaría de Gobierno Municipal o quien haga sus veces, procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

con su competencia.

### **Artículo 319 Determinación lote para espectáculos transitorios**

La administración municipal en un plazo no mayor de 6 meses definirá el lote para espectáculos transitorios e iniciará su proceso de compra

### **Artículo 320 Establecimientos de Esparcimiento Públicos, Venta de Víveres, Alimentos, Bebidas y Licor.**

Estos establecimientos en cualquier lugar que se ubiquen se consideran uso restringido, y a las normas urbanísticas y de construcción aplicables al lugar donde se ubiquen. La clasificación, funcionamiento y demás aspectos, serán los previstos en los Códigos de Policía, salvo las disposiciones específicas que se consignan más adelante.

Los establecimientos a que se refiere este capítulo se clasifican en:

1. Con venta y consumo de licor, como: Grilles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, cantinas, bares, heladerías, pizzerías y similares.
2. Con venta y sin consumo de licor, como Graneros, supermercados, salsamentarias, distribuidoras de licores o estanquillos, cigarrerías y similares.
3. Sin venta y sin consumo de licor, como: Cafeterías, salones de juego, panaderías, ventas de helados, restaurantes de comida rápida, reposterías y similares.

### **Artículo 321 Localización, saturación.**

Los establecimientos con venta y consumo de licor, sólo podrán localizarse en zonas de comercio o de actividad múltiple y se saturarán en número de dos de cualquiera de estos establecimientos por costado de cuadra; el corredor recreativo y turístico se saturará con cuatro de estos establecimientos por costado de cuadra.

Los establecimientos clasificados en los grupos 2 y 3 del Artículo anterior se podrán localizar en cualquier parte del Municipio y se saturarán en número de dos (2) de cualquiera de ellos por costado de cuadra en zonas residenciales e industriales y en número de cinco (5) en zonas de comercio.

Para efectos de la aplicación de la saturación se toman ochenta metros (80 m) como dimensión base de una cuadra, en dimensiones mayores o menores se tomará proporcionalmente.

El Alcalde podrá determinar áreas con otros niveles de saturación diferentes a los establecidos anteriormente previo estudio de la Dirección Municipal de Planeación.

**PARÁGRAFO 1:** En los corredores de comercio básico y en los agregados o conglomerados comerciales ubicados en zonas residenciales, no se admitirá la ubicación de establecimientos con venta y consumo de licor.

**PARÁGRAFO 2:** En conglomerados comerciales, no se aplicará el concepto de saturación a los locales ubicados al interior del mismo, tampoco en las carreteras.

**PARÁGRAFO 3:** Los salones de juego no podrán estar ubicados a menos de doscientos metros (200 m) de establecimientos educativos.

**PARÁGRAFO 4:** Los establecimientos con venta y consumo de licor no podrán estar ubicados a menos de cien metros (100 m) de iglesias o edificios destinados al culto religioso, centros educativos, asistenciales, hospitales o clínicas y factorías industriales. Las distancias máximas establecidas en las notas 3 y 4 se tomarán desde los puntos más próximos de ambos predios.

### **Artículo 322 Áreas Mínimas**

Las áreas mínimas de los establecimientos abiertos al público serán las siguientes:

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

1. Locales que venden víveres y licores, que no se consumen o procesan en el sitio, tales como graneros, salsamentarias, ventas de helados y los locales para venta de jugos.....Nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).
2. Locales que expenden alimentos o licores para consumo en el sitio pero sin preparación en el mismo.....Treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>).  
Si se preparan alimentos en el local.....Cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>).
3. Lotes con venta y consumo de licor que incorporan áreas para presentación de orquestas o para baile, tales como grilles, discotecas.....Cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).  
Para los diferentes establecimientos públicos, el Alcalde podrá determinar áreas mínimas específicas enmarcadas en los mínimos anteriores.

**PARÁGRAFO 1:** Los restaurantes, cafeterías-restaurantes y reposterías ubicadas en conglomerados comerciales, agrupados en núcleos, que dispongan de zonas comunes de mesas y servicios sanitarios, se podrán autorizar en locales con áreas menores a las establecidas anteriormente.

**PARÁGRAFO 2:** En los sectores D de obligaciones se podrán autorizar graneros con áreas mínimas de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>) en locales adjuntos a la vivienda.

### **Artículo 323 Servicios sanitarios**

Los establecimientos que contemplen área para venta y consumo de alimentos y bebidas, deberán tener servicios sanitarios a razón de un inodoro y un lavamanos por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de área construida, con un mínimo de dos, uno para hombres y uno para mujeres.

### **Artículo 324 Parqueadero para visitantes**

Los grilles, discotecas, restaurantes, tabernas, heladerías, café-cantina o bar, cafeterías-restaurantes, salones de té, casas de banquete, pizzerías y salones de juego, localizados sobre vías arterias, deberán contar con parqueaderos para visitantes, en área del lote, a razón de una (1) celda de parqueo por cada quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) de área construida en los sectores de obligaciones y en los centros de zona; una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área construida en el sector y en los centros de zona.

En vías colectivas o de servicio dispondrán de una (1) celda por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área del local.

Los establecimientos diferentes a los enunciados anteriormente y ubicados sobre vías arterias en sectores de obligaciones y en los centros de zona tendrán una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área construida en local, los ubicados en vías colectivas o de servicio tendrán las mismas exigencias de los locales comerciales según el sector comercial en que se ubiquen.

Nota: Los estaderos deberán disponer como servicio anexo, dentro del área útil del lote, de un mínimo de diez (10) celdas de parqueo incluyendo área de circulación.

### **Artículo 325 Servicios de Salubridad**

Los servicios de salubridad comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como los de carácter complementario o accesorio.

### **Artículo 326 Clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y afines.**

Este tipo de servicios podrá localizarse en las zonas que se señalan a continuación:

- A. En las zonas comerciales o de actividad múltiple.
- B. En una franja de dos (2) cuadras a partir del perímetro del centro de Galapa.
- C. En urbanizaciones "especiales" para este tipo de actividad.
- D. En terrenos con frente a clínicas y hospitales situados fuera del área central.

**PARÁGRAFO 1:** La ubicación de los servicios que trata el presente artículo en zonas residenciales será

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

analizada por la Dirección Municipal de Planeación quien determinará si autoriza o no la misma.

**PARÁGRAFO 2:** La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicios, se ajustará a las normas generales de urbanismo y construcción que rijan para la zona correspondiente y en todos los casos, a las disposiciones específicas sobre parqueaderos.

### **Artículo 327 Saturación de Droguerías**

En el área especial del Puesto de Salud de Galapa se considera que existe saturación con dos droguerías por cuadra. En el resto de la cabecera municipal la distancia mínima entre droguerías es de 150 metros. En el área del Centro de Servicios sector de la Ciudadela de la Salud el grado de saturación corresponderá a tres droguerías por cuadra

El grado de saturación no podrá ser violado aduciendo consideraciones de prestación del servicios 24 horas, la vigilancia del cumplimiento de esta norma será responsabilidad de la Secretaría de Salud .

### **Artículo 328 Plan de Prestación del servicio Nocturno**

La Secretaría de Salud municipal en un Plazo no mayor a 30 días calendario establecerá un plan de rotación del servicio nocturno entre las droguerías existentes

### **Artículo 329 Consultorios individuales.**

Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del Área Municipal.

**PARÁGRAFO 1:** El área mínima para consultorio individual será de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>), el área mínima de los centros médicos será de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>).

**PARÁGRAFO 2:** La solución de parqueo para estas unidades en áreas comerciales, se podrá acoger a lo estipulado en la presente reglamentación en cuanto a parqueo; en áreas residenciales el parqueo debe resolverse en el área útil del lote.

### **Artículo 330 Hospital.**

Su ubicación dependerá del fácil acceso al sitio que se propone para el emplazamiento, además deberá respetar una distancia no menor de trescientos metros (300 m) a escuelas, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.

**PARÁGRAFO:** El área mínima será de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) de área bruta para este tipo de unidades.

### **Artículo 331 Servicios sanitarios**

Para este tipo de edificación, el número de aparatos sanitarios estará de acuerdo con los requerimientos de las personas servidas. La capacidad para hospitalización que ofrezca la unidad, determinará los servicios sanitarios privados y adicionalmente dos (2) unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de área construida para el servicio público.

### **Artículo 332 Condiciones sanitarias**

Se deben seguir las reglamentaciones del Ministerio de Salud en lo relacionado con las condiciones sanitarias que deben cumplir las edificaciones para establecimientos hospitalarios y similares, para garantizar que se proteja la salud de sus trabajadores, de los usuarios y de la población en general.

### **Artículo 333 Parqueaderos**

En hospitales, clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y centros de salud; una (1) celda de parqueo privada por cada consultorio o por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área construida, la cifra mayor de los dos (2) cálculos. Para visitantes una (1) celda de parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) en centros médicos, laboratorios clínicos y centros de salud y en clínicas y hospitales una (1) celda por cada tres (3) cuartos de hospitalización.

Nota: Cada unidad contará con un área independiente para el parqueo de las ambulancias, el cual deberá hacerse al interior del lote, y relacionado directamente con los espacios que se destinan al acceso y salida de los enfermos.

### **Artículo 334 Servicios Religiosos**

Los servicios destinados al culto religioso, tales como templos, capillas y edificaciones similares podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad.

**PARÁGRAFO** : A partir de la vigencia del presente Acuerdo, no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

### **Artículo 335 Porcentaje de ocupación**

El área máxima de ocupación de la edificación en el lote será del sesenta por ciento (60%) y del área libre se destinará el quince por ciento (15%) a la construcción del atrio y el resto se adecuará al parqueo de vehículos de los asistentes y a retiros de aislamiento.

Nota 1: El área que se destine a la ubicación del atrio deberá respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal; además la ubicación del campanario o de otros elementos similares se hará en la zona del atrio o al interior del área útil del lote.

Nota 2: El nivel del piso del atrio no estará a más de ochenta centímetros (0.80 m) del nivel del andén.

### **Artículo 336 Retiros de aislamiento**

Serán obligatorios para los casos en que el uso anexo no sea de carácter institucional. Estos retiros de aislamiento tendrán un mínimo de tres metros (3 m).

Los retiros de aislamiento podrán construirse en piso duro y servir como parte del área destinada al parqueo de vehículos.

### **Artículo 337 Área mínima.**

El área mínima para una capilla será de doscientos diez metros cuadrados (210 m<sup>2</sup>), para prestar los servicios elementales; para una iglesia mínima con servicios anexos de casa cural, oficina y sala de reuniones, se requiere un área mayor.

### **Artículo 338 Cerramiento.**

Deberá cumplir con las normas generales de cerramiento determinadas en este Acuerdo

### **Artículo 339 Parqueadero para visitantes.**

El área que se asigne al parqueo de vehículos no podrá en adelante contemplar soluciones sobre vías arterias o colectoras.

El número de celdas de parqueaderos de visitantes estará determinado por el sector de obligaciones en que se localice el proyecto, así:

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Sector A: Una (1) celda por C/30 m<sup>2</sup> de área construida.  
Sector B: Una (1) celda por C/60 m<sup>2</sup> de área construida.  
Sector C: Opcional.  
Sector D: Opcional.

### **Artículo 340 Normas de Seguridad**

Todo establecimiento que preste servicios religiosos, deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con los medios de evacuación en edificaciones

- A. Las puertas de acceso y salida deberán abrir hacia el exterior de la edificación sin obstaculizar la libre circulación ni ocupar las áreas del atrio y de los retiros de aislamiento.
  - B. El proyecto deberá contemplar además del acceso y salida principal, dos puertas laterales que estarán comunicadas directamente con el exterior.
  - C. Las naves o espacios de reunión deberán respetar un espacio libre de puestos en la parte posterior a razón de (0.660 m<sup>2</sup>) por persona, que servirá para el fácil acceso o salida de los asistentes.
  - D. Las puertas tendrán un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) cada una y el ancho no podrá ser menor de un metro (1 m) por cada cien (100) personas. Las puertas laterales podrán tener un ancho mínimo de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m).
  - E. Deberán existir circulaciones transversales cada veinticuatro (24) filas con un ancho mínimo equivalente a tres cuartos (3/4) del ancho de la circulación principal.
  - F. Las puertas de salida estarán a mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) del primer peldaño.
  - G. El área de ocupación por persona en la edificación será de cuarenta y cinco centímetros cuadrados (45 m<sup>2</sup>) mínimo.
  - H. Las circulaciones o pasillos principales tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros (80 cm).
- Los casos que no se acojan a esta disposición será analizados por la Dirección Municipal de Planeación.

### **Artículo 341 Funerarias**

Funeraria es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o exequiales con o sin preparación de cadáveres.

Es competencia de la Dirección Municipal de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

### **Artículo 342 Localización**

Las funerarias podrán ubicarse como uso restringido en las siguientes zonas de actividad múltiple: Centro de Galapa, centro de zona, centro de sector y corredor de comercio especial.

**PARÁGRAFO:** No podrán ubicarse a menos de doscientos metros (200 m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zonas de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

### **Artículo 343 Requisitos**

- 1. Las funerarias con preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) y veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) adicionales para cada vehículo mortuario.
- 2. Las funerarias sin preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) y veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) adicionales para cada vehículo mortuario.
- 3. En ambos casos las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias, en ningún caso estas quedarán a la vista del público.
- 4. Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

### **Artículo 344 Disposiciones para su funcionamiento.**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía y se tramitará ante la Secretaría de Gobierno y demás entidades competentes.

### **Artículo 345 Servicios de Sala de Velación.**

Se entiende por servicio de salas de velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos. Es competencia de la Dirección Municipal de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

### **Artículo 346 Localización**

- I. Los servicios de salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en las siguientes zonas comerciales: Centro de Galapa, centro de zona, centro de sector, corredor de comercio especial de acuerdo a lo establecido en la norma específica de cada una.
- II. También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.

III.

**PARÁGRAFO 1:** Por ser uso restringido, la Dirección Municipal de Planeación hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta sección.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando la localización del servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, la Dirección Municipal de Planeación reestudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

Otros requisitos para la localización:

- A. Distancia mínima de cien metros (100 m) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que esté ubicada una de estas instituciones.
- B. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
- C. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales del municipio tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Dirección Municipal de Planeación, que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.
- D. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos. La colindación con las propiedades enunciadas anteriormente será estudio específico por parte de la Dirección Municipal de Planeación en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 m), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.
- E. No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 m) con relación a otra ya en funcionamiento.

### **Artículo 347 Requisitos para las construcciones**

Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Área mínima construida de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: Zona común, zona familiar (para ubicación del féretro), cuarto de descanso privado con baño que tenga un área mínima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).
2. Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.

3. En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberá disponer de zonas de circulación de tres metros (3 m) de ancho o más dependiendo del número de éstas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.
4. Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, etc. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.
5. Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.
6. Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.
7. Disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas de parqueo por cada sala de velación y una (1) celda de parqueo por cada carro mortuorio si está ubicado en la zona 1 o el centro de Galapa. Si se localiza en la zona 2 deberá disponer de treinta (30) celdas de parqueo por cada sala de velación y una (1) celda por cada carro mortuorio. El parqueadero deberá tener entrada directa al interior de la edificación para permitir el desplazamiento con el féretro por un acceso diferente al principal.
8. Cuando se trate de servicios de salas de velación anexo al templo que esté ubicado en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del sector de obligación en el que esté ubicado.  
Si el templo tiene solución de parqueaderos, estos se contabilizan para efectos de la aplicación de la exigencia.  
Si el templo está ubicado en zona comercial deberá cumplir con los parqueaderos establecidos en el numeral 7.
9. Cuando el servicio de salas de velación se presente anexo al cementerio o jardín cementerio existentes, la determinación del número de parqueaderos por cada sala dependerá de las soluciones de parqueadero existentes en el complejo, la utilización de estos para los otros servicios, la localización del establecimiento, la conformación del sector, y demás variables según el caso. La Dirección Municipal de Planeación determinará el número con base en los anteriores parámetros.

Los cementerios o jardines cementerios que se proyecten a partir de la fecha y que tengan este servicio, deberán cumplir con los parqueaderos que establezcan en el numeral

### **Artículo 348 Cementerios con Bóvedas y Jardines-Cementerios**

La Dirección Municipal de Planeación será la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada. Previamente a ello deberán analizarse las siguientes circunstancias:

- A. La localización será en área distinta de la demarcada como centro del municipio y a una distancia no menor de trescientos metros (300 m) de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
- B. Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.
- C. La localización del cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.
- D. La no interferencia de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.
- E. La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
- F. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de desarrollo municipal.
- G. La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
- H. Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.
- I. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias,

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

J. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerio.

K. El Ministerio de Salud deberá fijar las circunstancias en que se declara saturado un cementerio o si deberá ser erradicado por no llenar las condiciones sanitarias requeridas.

### **Artículo 349 Normas de urbanización y construcción para jardines-cementerios.**

Los jardines-cementerios tendrán un área mínima global de cuatro (4) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

Cuarenta por ciento (40%) para cementerios de cuatro (4) a diez (10) hectáreas.

Cuarenta y cinco por ciento (45%) para cementerios de diez (10) a quince (15) hectáreas.

Cincuenta por ciento (50%) para cementerios de más de quince (15) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso, constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, así:

A. Vías interiores: Tendrán como mínimo una calzada de siete metros (7 m) de ancho.

B. Retiros: Serán de un ancho mínimo de quince metros (15 m), en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada.

Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios los hicieren necesarios. El antejardín será de tres metros (3 m) en ambos costados de las vías interiores.

C. Parqueaderos: Se dispondrá de un área de aparcamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

D. Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres metros (3 m) y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.

E. Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de la empresa prestadora del servicio.

F. Profundidad de la fosa: Mínima un metro (1 m) para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2 m) cuando sean dobles.

G. El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.

**PARÁGRAFO 1:** Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos, en tiempo normal, se encuentra por lo menos un metro (1 m) por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

**PARÁGRAFO 2:** Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: Osarios para la conservación de los restos exhumados; puesto de primeros auxilios, depósitos de maquinarias, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos, y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

### **Artículo 350 Hornos crematorios**

Los cementerios y jardines-cementerios admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, según decreto 645 del 18 de septiembre de 1989 y la modificaciones que se le realicen.

### **Artículo 351 Normas de urbanización y construcción para cementerios con bóvedas**

La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

A. Área del terreno: Mínima de dos (2) y máxima de cuatro (4) hectáreas.

B. Área de ocupación: Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ellas se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

C. Retiros: De diez metros (10 m) de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinado exclusivamente

a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiros. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte metros (20 m) como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

D. Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres metros (3 m) y zócalo en muro de sobrecimiento.

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.

E. Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres metros (3 m) de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

F. Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de tres (3) pisos.

En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10%) construidas en piso duro y antideslizante.

G. Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez metros (10 m), por cada lado.

H. Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de veinte centímetros (20 cm), y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco centímetros (5 cm). Los pisos y cubiertas serán en concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3%) y estará provisto de un zócalo de diez centímetros (10 cm) de altura.

El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila más alta tendrá una separación mínima de veinte centímetros (20 cm), en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente.

### **Artículo 352 Basuras**

Los cementerios deberán asignar un espacio para recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior del establecimiento; dichos espacios deberán cumplir con la reglamentación contemplada en el Decreto Nacional del Ministerio de Salud No. 2104 del 26 de julio de 1983 en cuanto a residuos sólidos.

### **Artículo 353 Remodelación, adiciones y reformas.**

Cuando en los cementerios con bóvedas y en jardines-cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

### **Artículo 354 Uso Institucional**

Todo proyecto independiente, no integrado a un plan de vivienda destinado a uso institucional, bien sea para la prestación de un servicio administrativo público, asistencial, educacional, cultural y de culto religioso, que por su mismo uso requiere de la dotación de áreas o zonas libres, está exento de la obligación de ceder al Municipio el porcentaje correspondiente a zonas verdes y usos comunales cuando éstas áreas libres estén integradas en un todo, en el proyecto a aprobarse y dirigidas al esparcimiento y la recreación.

Nota: Los usos institucionales a los cuales se refiere el presente Artículo, son oficinas públicas, centros de atención integral, preescolar, guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios, universidades, hospitales, clínicas, casas religiosas e iglesias, y similares. Se consideran como uso restringido, sujeto de análisis cada caso.

### **Artículo 355 Área libre.**

Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres, un área de terreno igual o mayor del porcentaje que le correspondería ceder al Municipio por concepto de zonas verdes y usos comunales. Las áreas de antejardín que el proyecto requiera, no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

Nota 1: Si el área libre del proyecto para los casos institucionales es menor que el porcentaje equivalente de la zona verde y usos comunales que debería ceder, el excedente faltante deberá ser cedido en otro sitio

teniendo en cuenta para ello las disposiciones pertinentes.

### **Artículo 356 Cambio de uso**

Si por cualquier motivo uno de los proyectos que fuera aprobado para uso institucional, decide cambiar por otro uso no contemplado en este capítulo, el interesado está en la obligación de ceder el porcentaje correspondiente de zona verde de conformidad con lo establecido en la presente reglamentación.

**PARÁGRAFO** : Todas las áreas institucionales, solamente podrán cambiar su uso, previa autorización de la Dirección Municipal de Planeación.

### **Artículo 357 Uso Educativo**

Todo establecimiento educativo se considera uso restringido en áreas residenciales y deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad e higiene del presente Acuerdo.

### **Artículo 358 Localización.**

Todo proyecto destinado al uso educativo no podrá estar ubicado a menos de cien metros (100 m) de: Vías arterias, hospitales, cuarteles, cementerios, establecimientos de esparcimiento público con venta de licor, bares, cabarets, casas de prostitución o vicio; y quinientos metros (500 m) de vías férreas, fábricas que produzcan emanaciones perjudiciales o molestias o ruidos, depósitos de explosivos o materiales inflamables, o centros carcelarios. Las instalaciones relacionadas en este artículo deberán respetar estas distancias, cuando el uso educativo esté establecido.

### **Artículo 359 Retiros de aislamiento**

Altura de edificación	Retiro
Menor o igual a 6 pisos	½ de la altura con un mínimo de tres metros (3 m) A predios vecinos.
6 pisos o más	Diez metros (10 m) a predios colindantes.

### **Artículo 360 Parqueaderos.**

El área que se asigne al parqueadero de vehículos corresponderá a las determinadas por el sector de obligación donde se ubicará el proyecto, así:

Sector A: Una (1) celda cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).

Sector B: Una (1) celda cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).

Sector C: Una (1) celda cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).

Sector D: Una (1) celda cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).

**PARÁGRAFO** : El establecimiento que preste el servicio de transporte en bus particular deberá contemplar adicionalmente a las celdas de parqueo para visitantes, una zona de parqueo para los buses al interior del área útil del lote.

### **Artículo 361 Edificaciones en altura.**

Para enseñanza primaria el desarrollo máximo en altura será de tres (3) pisos y la distancia a la escalera desde cualquier punto será de cincuenta metros (50 m) a cincuenta y cinco metros (55 m) como máximo.

### **Artículo 362 Aulas**

Para la adecuación de las aulas se tendrán en cuenta aspectos tales como: iluminación, ventilación, orientación, área, altura; y cumplirán con los siguientes requisitos:

1. La iluminación del aula será directa y corresponderá para cada aula en proporción de una tercera parte

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

(1/3) de área de la misma.

2. La ventilación deberá ser natural y transversal.

3. Orientación este-oeste.

El área dependerá del número de alumnos, pero no excederá una longitud de nueve metros con sesenta centímetros (9.60 m).

La altura máxima será de tres (3 m). metros

### **Artículo 363 Ocupación en aulas.**

En guarderías las aulas tendrán una ocupación máxima de dieciséis (16) a veinte (20) niños; con una superficie por niño de un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1.50 m<sup>2</sup>).

### **Artículo 364 Circulaciones.**

El ancho libre en corredores mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m).

### **Artículo 365 Áreas libres para recreación.**

Estará en proporción de dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) mínimo por alumno.

### **Artículo 366 Servicios sanitarios.**

El cálculo de los servicios sanitarios requeridos, se hará según la tipología del establecimiento educativo buscando que sean suficientes.

### **Artículo 367 Gimnasios**

Los establecimientos destinados a prestación del servicio de gimnasios como servicio único sólo podrán ubicarse en las áreas comerciales.

Se mantendrá un nivel de saturación en proporción de quinientos metros (500 m) de área de influencia para cada uno de los nuevos establecimientos destinados a este uso que se ubiquen fuera del centro de Galapa.

Nota: Los gimnasios que se encuentren ubicados en áreas comerciales y estén debidamente aprobados, no se sujetarán a la norma de saturación para la actualización de sus debidos certificados de ubicación. Asimismo para los gimnasios en otras áreas no comerciales se respetarán las condiciones de la aprobación inicial, pero no se les podrá aprobar nuevas adiciones de área.

### **Artículo 368 Área mínima de local.**

Las dimensiones mínimas con que deberá contar el establecimiento para albergar los espacios que prestarán los servicios elementales será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>).

### **Artículo 369 Instalaciones.**

Aparte de las áreas que se destinarán a la actividad principal, el gimnasio deberá contar con los espacios adecuados para vestuarios, duchas y servicios sanitarios estipulados, en un cuarenta por ciento (40%) del área total construida.

	Vestier (20 m <sup>2</sup> )	Ducha	Sanitario	Lavamanos	Orinales
Hombres	1	3	1	1	2
Mujeres	1	3	2	2	-

**PARÁGRAFO :** Estas unidades se han calculado para un gimnasio de área mínima de ciento cincuenta metros

cuadrados (150 m<sup>2</sup>); por cada fracción mayor a setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) se deberán repetir un tanto más de áreas equivalentes al grupo determinado en el cuadro.

**Artículo 370 Salones de gimnasia.**

Las áreas que se destinen a la práctica de ejercicios contarán con una superficie mínima por persona de cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>). Las salas acondicionadas a los ejercicios con aparatos deberán tener una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

**Artículo 371 Parquederos para visitantes.**

La ubicación del gimnasio determinará el número de celdas que deberán destinarse al parqueo de los vehículos visitantes según el sector de obligación, así:

- Sector A. Una (1) celda por cada ocho metros (8 m) del área destinada al uso principal.
- Sector B. Una (1) celda por cada veinte metros (20 m) del área destinada al uso principal.
- Sector C. Una (1) celda por cada cuarenta metros (40 m) del área destinada al uso principal.
- Sector D. Opcional.

Dichas celdas deberán ubicarse dentro del área útil del lote, cumpliendo con las normas generales para parqueo; en los corredores de actividad múltiple donde se admita la utilización de los antejardines con parqueo, podrán localizarse sobre éstas áreas, cumpliendo con todas las especificaciones adicionales que se exijan.

**Capítulo 27 Del Uso Social Obligado (O)**

En todos los casos en que la Administración Municipal, considere de carácter permanente la destinación de área de terreno y/o edificaciones públicas o privadas que por sus características de patrimonio social comunitario, deberán mantenerse con el uso asignado en el momento de concederles las licencias para ubicación, construcción y funcionamiento, se procederá a la respectiva declaratoria. Todo esto en busca de obtener un equilibrio de la estructura espacial urbana que propenda por el logro de una mejor calidad de vida, en el municipio, para todos los habitantes presentes y futuros.

**Artículo 372 Clasificación.**

Los usos sociales obligados son de dos (2) tipos:



- I. De tipo genérico: Producto de la aplicación de normas al proceso de urbanización y construcción tales como: Las vías, jardines, antejardines, retiros aledaños a corrientes de agua, retiros viales y de separación entre edificaciones, retiros de aislamiento, zonas verdes recreativas, servicios colectivos, etc.
- II. De tipo específico: Estos por lo general tienen sus propias normas y se catalogan como usos complementarios y/o restringidos para su debida ubicación en el municipio; por consiguiente, están sujetos a análisis específicos por parte de la Dirección Municipal de Planeación.

De acuerdo con la finalidad perseguida y el servicio que se preste a la comunidad el uso social obligado se clasifica así:

- A. Áreas viales. (0-1)
- B. Áreas verdes. (0-2)
- C. Áreas recreativas. (0-3)
- D. Áreas educativas. (0-4)
- E. Áreas de salud. (0-5)
- F. Áreas de asistencia y protección social. (0-6)
- G. Otras áreas especiales. (0-7)

Comprende las siguientes tipologías:

USO SOCIAL OBLIGADO (OBLIGADO: O)			
Código	Uso		
o			

US-1	Áreas Verdes		<p>Integran esta tipología áreas públicas o privadas tales como las destinadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III. Jardines y antejardines.</li> <li>IV. Parques naturales, bosques y reservas forestales.</li> <li>V. Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua.</li> <li>VI. Retiros de protección a monumentos y obras de arte.</li> <li>VII. Retiros de aislamiento.</li> </ul>
US-2	Áreas viales		<p>Integran esta tipología todas aquellas áreas afectadas por la actividad vial y de transporte a lo largo y ancho del trazado existente y proyectado al futuro, contemplados en los planes viales metropolitano y municipales. Comprende los retiros viales y fajas de terreno ocupadas por los complejos viales y los diversos componentes de las secciones públicas de las vías, tales como: calzadas, andenes, zonas verdes laterales, separadores centrales, parqueaderos a nivel y en superficie, integrados al sistema vial; retiro de protección de las vías y fajas de reserva vial.</p>
US-3	Áreas educativas		<p>Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a la actividad educacional, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Escuelas en general y escuelas especiales.</li> <li>II. Colegios.</li> <li>III. Institutos de enseñanza media y/o diversificada.</li> <li>IV. Universidades.</li> <li>V. Bibliotecas.</li> <li>VI. Museos.</li> <li>VII. Casa de Cultura, Salas de concierto y teatros para presentaciones escénicas (no se confunda con salas de cine).</li> </ul>
US-4	Áreas recreativas	71-183-90 	<p>Integran esta tipología áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades de recreación, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Instalaciones deportivas.</li> <li>II. Centros deportivos, clubes y gimnasios.</li> <li>III. Escenarios especiales de esparcimiento público.</li> <li>IV. Parques de diversiones.</li> <li>V. Sitios de concentración pública.</li> </ul>
(US-5)	Áreas de salud		<p>Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades que tienen relación con la prestación de servicios de atención médica y hospitalaria, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Centros de salud.</li> <li>II. Clínicas.</li> <li>III. Hospitales.</li> <li>IV. Institutos de rehabilitación física.</li> </ul>
US-6	Áreas de asistencia y protección social.		<p>Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades relacionadas con la protección a los desvalidos y minusválidos físicos y/o mentales, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Protección al menor.</li> <li>II. Manicomios.</li> <li>III. Asilos de ancianos.</li> </ul>
US-7	Otras áreas especiales		<p>Integran esta tipología todas aquellas áreas y/o edificaciones públicas y privadas que por necesidad del servicio que prestan a toda la comunidad, destino a las contenidas en las tipologías anteriores, son de carácter indispensable para los habitantes del Área metropolitana y se destinan a diversas actividades, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Centrales de abastecimiento de alimentos.</li> <li>II. Terminales de transporte de carga y de pasajero.</li> <li>III. plantas de tratamiento de aguas.</li> <li>IV. Rellenos sanitarios y plantas de procesamiento de basuras.</li> <li>V. Estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de teléfonos y todas aquellas áreas requeridas para la instalación de los servicios públicos básicos.</li> <li>VI. Estaciones de policía y de bomberos.</li> <li>VII. Cementerios y jardines cementerios.</li> <li>VIII. Áreas requeridas para la administración pública.</li> </ul>
<p>Todas las áreas y/o edificaciones que estén comprendidas dentro de las tipologías establecidas para el uso social obligado, están sujetas a la declaratoria como tal, según los procedimientos establecidos en el presente Plan, salvo aquellas áreas que expresamente se consignan como uso social obligatorio en el plan de usos del suelo.</p>			

### Artículo 373 Asignación de los usos.

Asígnase como usos sociales obligados para todo el territorio municipal y de acuerdo con la clasificación establecida, todas aquellas áreas que a la fecha de vigencia del presente Acuerdo existan en todo el

#### *Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

territorio municipal y se caracterizan como de tipo genérico, según el Artículo anterior, y las que en un futuro se llegaren a definir como tales en el proceso del desarrollo urbano, y todas las caracterizadas en el mismo artículo como de tipo específico y señaladas especialmente en el plano de usos del suelo anexo y que hace parte integral del presente Acuerdo.

#### **Artículo 374 Procedimiento para la destinación, cambio o anulación del uso social obligado.**

1. De tipo específico. El Alcalde deberá, previo concepto de la Dirección Municipal de Planeación, someter a consideración del Concejo del municipio la solicitud de declarar, modificar o suprimir por Acuerdo, la destinación de uso social obligado específico, para aquellas áreas y equipamientos colectivos y de servicio a la comunidad en el municipio.
2. De tipo genérico. Competerá a la Dirección Municipal de Planeación decidir sobre las propuestas de anular o modificar la destinación de área al uso social obligado genérico, salvo que se trate de áreas que hayan ingresado al uso público, y siempre que se ajusten a las correspondientes reglamentaciones de usos del suelo, urbanismo y construcción.

3.

Nota: Cambios de uso de los bienes de uso público incluidos en el espacio público: Corresponderá al Concejo Municipal aprobar la desafectación de bienes de uso público incluidos en el espacio público según los mandatos de la Ley 388 de 1997, a excepción de aquellos bienes de uso público que estén calificados de uso social obligado específico de carácter metropolitano o sean vías incluidas en el Plan Vial Metropolitano. En estos últimos eventos el competente será la junta del Área Metropolitana. Sin embargo, el cambio de uso no empezará a regir hasta tanto la entidad pública propietaria del inmueble desafectado o si se trata de bienes de propiedad del Municipio de Galapa se podrá optar por el pago equivalente en dinero del valor catastral de éste, en cuyo caso ingresará a una cuenta especial, Artículo 12, PARÁGRAFO 1: con el exclusivo destino de adquirir inmuebles para los mismos fines.

#### **Artículo 375 Estímulos.**

El Alcalde Municipal podrá solicitar o presentar ante el Concejo, proyectos de acuerdo para la creación de estímulos de tipo económico que permitan disminuir o acumular como bonificaciones parte de los impuestos municipales de las propiedades de carácter privado que hayan de afectarse al uso social obligado reglamentado por el presente Acuerdo.

#### **Artículo 376 Procedimiento para la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.**

Para efectos de decretar la expropiación de los bienes que servirán para la preservación del patrimonio social comunitario o la ejecución de proyectos de infraestructura social se hará mediante el procedimiento que contemple la Ley 388 de 1977

#### **Artículo 377 De los Usos Especiales.**

Podrán destinarse a usos especiales aquellos bienes inmuebles necesarios para el adecuado desarrollo de los programas de la Administración Municipal, mediante los trámites generales establecidos en la Ley y los particulares señalados en este título.

#### **Artículo 378 Clasificación.**

De acuerdo con los programas de desarrollo establecidos por la Administración Municipal, las formas de destinación de bienes inmuebles a usos especiales son las siguientes:

- A. Afectación especial.
- B. Destinación transitoria.
- C. Destinación específica.
- D. Uso social obligado.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



### **Artículo 379 De la afectación especial.**

En todos los casos en que la Administración Municipal tenga prevista la adquisición de bienes inmuebles, para destinarlos a obras públicas o protección ambiental dentro de su respectivo territorio, dispondrá su afectación especial con miras a impedir o restringir toda utilización que obstaculice su posterior adquisición para el desarrollo de los programas respectivos.

### **Artículo 380 Procedimiento.**

Para la afectación especial de bienes con destino a obras públicas, el Alcalde expedirá el Decreto correspondiente, previo el análisis legal, técnico y financiero por parte de la Dirección Municipal de Planeación y cumplirá con los trámites contemplados en la Ley 09 de 1989 y la Ley 388 de 1997.

### **Artículo 381 De la destinación transitoria.**

Por razones previamente definidas por la Dirección Municipal de Planeación, podrá declararse como de uso transitorio cualquier área del municipio, comprendida dentro de los programas adoptados por la Administración Municipal.

La transitoriedad en el uso, el cual puede implicar especiales condiciones urbanísticas o de construcción, deberá motivarse en el decreto que para el efecto expida el Alcalde.

### **Artículo 382 De la destinación específica.**

En los casos en que la Dirección Municipal de Planeación lo proponga, el Alcalde podrá motivar ante el Concejo Municipal la destinación de cualquier área del Municipio a un uso específico considerado como conveniente para el desarrollo urbano, o asignarle un tratamiento especial en cuanto a las exigencias urbanísticas y de construcción.

Para los fines indicados, el Acuerdo que expida el Concejo Municipal, determinará las limitaciones con respecto al uso y las condiciones urbanísticas y de construcción a que deberán someterse los inmuebles respectivos.

### **Artículo 383 Predios que deben adelantar procesos de urbanización**

Los siguientes predios deben adelantar el proceso de urbanización antes de construcción con el fin de cumplir con el deber de entregar o pagar al municipio las zonas de cesión obligatorias y de dotar al predio de infraestructura.

- 5 Los predios no urbanizados dentro del perímetro urbano que contengan zonas de reserva para servicios públicos, protección ambiental, rondas hidráulicas de manejo y preservación ambiental.
- 6 Los de área útil mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, que no hayan iniciado el proceso de urbanización o que a pesar de haber sido iniciado su licencia de urbanismo haya perdido vigencia.
- 7 Los predios no urbanizados dentro del área de Expansión Urbana, suelo suburbano que contengan zonas de reserva para servicios públicos, protección ambiental, rondas hidráulicas de manejo y preservación ambiental.

## **Capítulo 28 Plan de actualización de la Cabecera Municipal**

La cabecera municipal en los sectores funcionales se le dio la función de Centro Cultural. Para efectos de la determinación de los usos de los suelos y la aplicación de las normas en la cabecera municipal esta se divide en dos zonas así:

Zona 1 : Comprende el área geográfica situada al oriente de la cordialidad dentro del perímetro urbano actual.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Zona 2: Comprende el área geográfica localizada al occidente de la cordialidad dentro del perímetro urbano actual

La delimitación de las zonas aparece en el plano general de zonificación de uso del suelo, las zonas se componen de las diferentes franjas de densidad tal como quedaron establecidas.

Se establecerán polígonos de reglamentación especial señalados con las letras PG- y aparecerán en los planos oficiales de zonificación de uso del suelo; estos polígonos de reglamentación se clasifican e identifican con los siguientes códigos.

A. Zona Residencial General la cual se subdivide en:

Residencial General 01	Código PG-01RG
Residencial General 02	Código PG-02RG
Residencial General 03	Código PG-03RG
Residencial General 04	Código PG-04RG

B. Área de Actividad Múltiple: Las áreas de actividad múltiples se dividen en:

Múltiple 01	Código PG-01M
Múltiple 02	Código PG-02M
Múltiple 03	Código PG-03M
Múltiple 04	Código PG-04M

C. Los polígonos reglamentarios pueden determinar una sola línea y serán manejados como eje de tratamiento y su código será:

Corredor vial de la cordialidad -eje metropolitano-		
Corredor vial de la autopista metropolitana -eje metropolitano-		
Corredor vial de Ay Grande -eje metropolitano-		
Corredor vial de Ay. Caña -eje metropolitano-		
Corredor vial del Centro de Servicios -eje metropolitano-		
Eje vial calle 10	-eje de actividad múltiple-	Código E-08
Eje vial de la calle 14	-eje de actividad múltiple-	Código E-1
Eje vial de la carrera 16	-eje de actividad múltiple-	Código E-2
Eje vial de la carrera 23	-eje de actividad local -	Código E-4
Eje vial Carruajes	-eje de actividad local	Código E-5
Eje vial de la carrera 22	-eje de actividad múltiple	Código E-6
Eje vial		

### **Artículo 384 Normas en casos de englobes**

- 1 Se permite eliminar los aislamientos exigidos entre los predios que hay de englobarse.
- 2 Cuando se engloben predios regulados por normas diferentes, rigen las correspondientes a cada predio.
- 3 Cuando existan predios con frente de eje de tratamiento que al aplicarles la norma sobre ante jardín resulte con fondos útiles menores de siete metros en promedio, estos pueden englobarse con los predios interiores inmediatos y desarrollar el uso asignado al mismo en la totalidad del englobe y la altura permitida para el eje hasta los 2/3 de la profundidad del predio resultante. Lo anterior siempre que el predio interior pertenezca a la misma norma; cuando pertenezca a otra se requerirá autorización de la dirección de planeación.

Cuando los usos permitidos en el eje de tratamiento no se contemplen al interior, los accesos a la edificación se plantearán exclusivamente desde el eje de tratamiento. Se exceptúan los predios esquineros a los cuales se podrá acceder vehicularmente por la vía adyacente al eje de tratamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- A. No generar vitrinas de exhibición.
- B. No desarrollar actividades de cargas y descarga sobre el espacio público de la vía adyacente.
- C. No generar acceso de público.

### **Artículo 385 Prevalencia de la norma Predio esquinero**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Cuando un predio esquinero se encuentre localizados con frente a dos o más ejes de tratamiento con normas diferentes para el desarrollo del mismo se puede omitir la regla que regula uno de los ejes siempre y cuando cumpla con las normas de espacio público de cada eje.

### **Artículo 386 Límites de los polígonos de Reglamentación y áreas de transición**

Los límites señalados en los planos de zonificación de uso del suelo deben interpretarse de conformidad con los siguientes criterios:

- 1 Cuando en el plano de zonificación y tratamiento se haya delimitado como pertenecientes al tratamiento general de desarrollo predios de urbanizaciones, se entiende que el límite del tratamiento llega hasta el lindero de la urbanización.
- 2 Los límites de los inmuebles o zonas institucionales son los linderos indicados en los planos topográficos aprobados, los títulos de propiedad o los linderos de las urbanizaciones colindantes consignados en los planos urbanísticos o de loteo aprobados para las mismas.
- 3 Cuando en los planos se señalen ejes de tratamiento, se entiende que la norma correspondiente al eje se aplica únicamente a los predios que tengan frente al mismo sin perjuicio de la norma de los englobes.
- 4 Cuando los planos señalen ejes de tratamiento y estos correspondan a vías arterias del plan vial, existe una zona de transición creada para efectos de absorber las diferencias urbanísticas derivadas del cambio de normas entre estos y el sector vecino. Esta zona no aparece ubicada gráficamente en los planos y se define como la que comprende los predios que reúnen las siguientes condiciones:
  - A. Estar localizados dentro de una manzana con frente al eje de tratamiento.
  - B. Tener frente a una de las vías que conectan con el eje de tratamiento.
  - C. Estar a una distancia no mayor a 50 m medidos desde el paramento del eje de tratamiento hasta el punto del frente del lote más próximo al mismo.
- 5 Cuando existan zonas verdes entre un eje de tratamiento y la totalidad de los predios de un costado de manzanas, sin vía vehicular de por medio, estos pueden acogerse a la norma del eje de tratamiento siempre y cuando cumplan con las dos siguientes condiciones:
  - A. La zona verde no tenga profundidad mayor a 15 m en promedio.
  - B. Los predios cuenten con acceso desde la zona verde a través de senderos peatonales independientes a la misma y que aparezcan en planos de loteo aprobados, cuando no existan estos senderos, para desarrollar los usos permitidos se deben prever los accesos únicamente a través de vías vehiculares.
- 6 Cuando existan zonas de control ambiental entre un eje de tratamiento y la totalidad de los predios de un costado de manzana, sin que exista vía vehicular de por medio, estos pueden acogerse a la norma de tratamiento. En este caso el manejo y tratamiento de la zona de control ambiental será definido por la dirección de planeación teniendo en cuenta la normativa del eje.
- 7 Cuando en el texto o en los planos se señalen una cota o curva de nivel se entenderá que es la cota de prestación de servicio que aparece en la cartografía.

### **Artículo 387 Normas Comunes para Obras Nuevas**

Para efectos de aplicación de las normas de volumetría de los usos del suelo de la cabecera municipal se consideran edificaciones permanentes las siguientes:

- 1 Las de tres (3) o más pisos de altura, cuando la altura mínima permitida sea de tres (3) o más pisos.
- 2 Las sometidas a tratamiento de conservación histórica o arquitectónica.
- 3 Los inmuebles institucionales o especializados.
- 4 Las correspondientes a conjuntos o agrupaciones de viviendas, centros comerciales, cívicos e industriales.

**PARÁGRAFO :** Para efecto de aplicación de las normas sobre volumetría o ante jardines, la dirección municipal de planeación podrá considerar como edificaciones permanentes aquellos predios vecinos que cuenten con licencia de construcción vigente y con planos radicados en la dirección.

### **Artículo 388 Determinación y dimensionamiento de antejardines**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

La dirección municipal de planeación determinará al momento de otorgar el certificado de delineación urbana la exigencia o no de los antejardines y las dimensiones de los mismos cuando se exija. Esta determinación se hará por costado de manzana, según el desarrollo del sector de conformidad con los siguientes criterios:

- 1 Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y los antejardines tengan dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor dimensión.  
Se exceptúan de lo anterior los predios de urbanizaciones que cuenten con plano de loteo en donde se defina el antejardín original de la urbanización, caso en el cual la dimensión del antejardín será la indicada en dicho plano.
- 2 Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes, que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor dimensión que se presente en la edificación o edificaciones permanentes. No será obligatorio igualar la mayor dimensión existente sino otra menor cuando predomine en los antejardines de las edificaciones permanentes del mismo costado de manzana.
- 3 Cuando en el costado de manzanas existan una o más edificaciones permanentes pero predominen los antejardines de mayor dimensión en construcciones no permanentes se exige antejardín igual al de mayor dimensión existente en estas.
- 4 Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con igual dimensión o sin antejardín se deben empatar con estas. En caso que las edificaciones permanentes colindantes presenten dimensiones diferentes de antejardín se deben preveer el antejardín de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros.
- 5 Cuando la totalidad del costado de manzana no haya previsto antejardín este no se exige.  
Se exceptúa de lo anterior los casos en que no existan edificaciones permanentes ni antejardines en el costado de la manzana en este evento la dirección de planeación municipal podrá hacer exigencia de antejardines.
- 6 Cuando un costado de manzana se le haya definido zonas de reserva vial para futuras afectaciones, los predios deben preveer antejardín con dimensión no menor a cinco (5) metros, no obstante la dirección de planeación municipal podrá autorizar dimensiones menores de acuerdo con el desarrollo de las edificaciones permanentes.
- 7 En los casos que no se enmarquen dentro de los numerales anteriores la dirección de planeación municipal definirá los antejardines teniendo en cuenta el desarrollo del sector adyacente y procurando lo mejor para el espacio público.

**PARÁGRAFO 1:** Se considerará predominante la distancia de antejardín que se presenta como mínimo en el 60% de la longitud total del costado de manzana en forma continua o discontinua. Cuando en un costado de manzana existan edificaciones con antejardines de dimensiones mayores a siete (7) metros estas no se tendrán en cuenta para la definición de antejardines reglamentarios. En consecuencia, la dimensión se determinará según lo establecido en los anteriores numerales.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando el desarrollo del costado de manzana, presenta antejardines elevados con respecto al nivel de andén se permite el antejardín elevado y su dimensión se debe definir de acuerdo con lo aquí establecido. No obstante para los predios que por razones de topografía requieran soluciones especiales, la dirección municipal de planeación determinará por costado de manzana el manejo y tratamiento de acuerdo con el desarrollo predominante.

### **Artículo 389 Retroceso y aislamiento contra zonas verdes**

Se entiende por retroceso contra zonas verdes, aquel establecido para un costado de manzana y previsto a partir del nivel del terreno, con el carácter de área libre integrada visual y espacialmente a la zona verde y que se ha constituido en un elemento natural de los inmuebles de dominio público o privado; en consecuencia no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollan dentro del área edificada de cada predio. No obstante, en esta área se pueden ubicar sótanos con tratamiento de área empradizada a nivel del primer piso.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## **Artículo 390 Determinaciones y Dimensionamiento de los retrocesos y asilamientos contra zonas verdes**

La Dirección de Planeación Municipal determinará al momento de otorgar el certificado de delineación urbana a un predio la exigencia o no de retroceso y aislamiento contra zonas verdes de los mismos cuando se exijan de conformidad con los siguientes criterios:

- 1 Los retrocesos se regulan con los mismos criterios establecidos para los antejardines.
- 2 Los aislamientos se exigen únicamente cuando al menos una de las edificaciones permanentes existentes en el costado de manzana los haya previsto, en cuyo caso deberá tener las mismas dimensiones del aislamiento de la o las edificaciones permanentes, debiendo cumplir además con las reglas sobre empates en aislamientos posteriores.

## **Artículo 391 Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público**

Para el manejo de las áreas de antejardín, sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso se debe cumplir con lo siguiente:

- I. En predios con frente a ejes metropolitanos.
  - A. Antejardines: Deben tener como mínimo el 30% del área como zona verde empedrada y realizarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamiento en estas áreas.
  - B. Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos en las áreas de antejardín.
  - C. Sótanos: Deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
  - D. Localización y desarrollo de rampas y escaleras: Las descendentes podrán iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio; las ascendentes deben iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.
- II. En predios con frente a ejes en áreas de actividad múltiple y en áreas de actividad especializada:
  - A. Antejardines: Deben ser tratados como zonas duras arborizadas y desarrollarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamiento en estas áreas.
  - B. Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.
  - C. Sótanos: Deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
  - D. Localización de las rampas y escaleras: Deben desarrollarse a partir del paramento de la construcción hacia el interior de la edificación.
- III. En predios localizados con frente a ejes locales:
  - A. Antejardines: Deben ser tratados como zonas duras arborizadas y desarrollarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamiento en estas áreas.  
La Dirección de Planeación Municipal podrá autorizar variaciones al tratamiento de los antejardines en forma integral por costado de manzana, únicamente cuando exista uso residencial permanente al menos en el 60% de la longitud del costado de manzana en forma continua o discontinua.
  - B. Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.
  - C. Sótanos: Deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
  - D. Localización y desarrollo de rampas y escaleras: Deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.
- IV. En predios localizados con frente a ejes locales y zonales:
  - A. Antejardines: Deben tener como mínimo el 30% del área verde como zona empedrada y desarrollarse a nivel con el andén. Se permite la localización de estacionamiento únicamente cuando exista un antejardín con profundidad mínima de 5 metros o se logre una profundidad equivalente, en ningún caso se podrán utilizar los accesos a las edificaciones como estacionamiento.  
En todos los casos en que se desarrollen estacionamientos se deberá prever una franja de protección contra la edificación con profundidad de 0.5 metros como mínimo.  
Cuando la profundidad del antejardín no permita desarrollar estacionamiento, el área del antejardín

deberá tratarse como zona verde empedrada, excluyendo las áreas necesarias para acceso de las edificaciones .

- B. Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.
- C. Sótanos: Deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.
- D. Localización y desarrollo de rampas y escaleras: Las descendientes podrá iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2.50 metros al interior de la línea de demarcación del predio. Las ascendentes deben iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

**PARÁGRAFO1:** La altura máxima del semisótano sobre el nivel natural del terreno es de 1.50 metros medidos contra la fachada o paramento de construcción en el nivel superior de la placa del primer piso; en caso de presentar altura mayor este se considerará como piso habitable.

Cuando se construya sótano bajo el antejardín, en esta área el nivel superior de la placa no debe superar el nivel del andén. Se exceptúan del anterior los predios que presentan diferencias de nivel superior a 1.50 metros en el área comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de construcción.

**PARÁGRAFO2:** Cuando un predio colinde con dos edificaciones permanentes que hayan previsto semisótanos, sótanos, rampas y escaleras de acceso en el área de antejardín, se permite para este la solución de empate estricto. Para los predios esquineros que colinde por alguno de sus costados con edificaciones permanentes que hayan previsto los elementos mencionados se permite la solución de empate estricto.

**PARÁGRAFO3:** Cuando no se exija antejardín o el antejardín sea inferior a 2.50 metros, el sótano, la rampa y las escaleras de acceso pueden iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción.

### **Artículo 392 Estacionamiento de Vehículos en antejardines o áreas privadas integradas al espacio público**

Los estacionamientos en áreas de antejardín o áreas privadas que se integran al espacio público deben cumplir lo siguiente:

- 1 Mantener continuidad con el andén tanto en materiales como en el nivel del arrasante del mismo.
- 2 No ser cerrados o controlados con elementos fijos o removibles como cadenas, vallas, talanqueras, etc.
- 3 Se permite la localización de estacionamiento de visitantes o servicio al público. Se podrá localizar los estacionamientos privados en el área remanente de antejardín permitida para uso de estacionamiento. Tales estacionamientos pueden contabilizarse dentro de la cuota obligatoria.

### **Artículo 393 Manejo y tratamiento de las áreas de uso público**

Las áreas de uso público en toda obra nueva, deben cumplir lo siguiente:

- I. Circulaciones peatonales (Andenes).  
En todos los casos deben ser continuas, sin escalones ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal y contemplar soluciones para el tránsito de minusválidos de conformidad con las normas vigentes.  
Cuando se planteen modificaciones al área de circulación peatonal para el desarrollo de bahías de estacionamientos o diseños de espacio público que incorpore elementos de mobiliario urbano o arborización, se debe mantener para circulación una franja con ancho mínimo de 1.50 metros, sin perjuicio de que la Dirección de Planeación determine anchos mayores en sectores de alta circulación peatonal.  
En todos los casos en que se requiera solucionar desniveles en circulaciones peatonales, se deben contemplar las rampas para minusválidos de conformidad con las dimensiones mínimas establecidas en las normas de espacio público que se adopten.
- II. Bahías de Estacionamientos:
  - A. En ejes metropolitanos la Dirección de Planeación definirá la conveniencia o no de desarrollar bahía de estacionamientos; en caso de considerarse viable dicha solución se debe cumplir con las siguientes condiciones mínimas:
    1. Que se garantice la dimensión del antejardín reglamentario para el costado de manzanas a continuación de la zona de la bahía. Cuando no exista antejardín se debe garantizar una franja de circulación peatonal de 3.50 metros de profundidad como mínimo.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

2. Que la bahía se desarrolle en forma integral por costado de manzana con calzada paralela y separador.
  3. Que el inicio de la bahía se localice a una distancia no menor de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva del sardinel en las intersecciones.  
La Dirección de Planeación podrá hacer exigencias adicionales, las cuales serán consignadas al igual que las anteriores en diseños especiales que se adopten para cada caso por costado de manzana.
- B. En ejes zonales y locales en áreas de actividad múltiple y especializada se permite el desarrollo de bahías para estacionamientos cumpliendo con las siguientes condiciones mínimas:
1. Que la profundidad del antejardín sumada a la profundidad de la zona de circulación peatonal (andén) sea mínimo 7.50 metros.  
La Dirección de Planeación podrá restringir el desarrollo de bahías en sectores que a su juicio sean inconvenientes para el normal desarrollo de la circulación vehicular.
- C. Al interior de áreas de actividad múltiple y áreas de actividad especializada en zona residencial general se permite el desarrollo de bahías para estacionamiento que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en los literales A y B del presente numeral.
- D. Al interior de las demás subzonas o subáreas no se permite el desarrollo de bahías de estacionamiento.
- III. Iluminación  
Toda obra nueva para uso comercial, institucional o industrial debe proveer en el espacio público elementos para la iluminación, convenientemente intercalados con la arborización exigida y de modo tal que no se obstaculice la circulación peatonal.
- IV. Cambio de nivel para acceso a semisótanos y sótanos  
En ningún caso se permite romper la continuidad peatonal con el fin de acceder vehicularmente a los predios. En estos casos deben preverse rampas que solucionen el nivel entre el andén y la calzada.
- V. Arborización.  
En toda obra nueva se debe proveer un árbol por cada 7 metros del frente del predio, con un árbol como mínimo. Los árboles podrán estar ubicados en las áreas de antejardín si existieren, o en la franja verde continua a la circulación peatonal en los casos de que esta existiere y no sea utilizada para la ubicación de las redes de los servicios públicos.  
Se exceptúan de esta exigencia los sectores donde no se hayan contemplado antejardines y los anchos de andén o circulación peatonal no hagan posible la previsión de arborización.

#### **Artículo 394 Paramentación**

Los paramentos de construcción del primer piso de las nuevas edificaciones se definirán según los siguientes criterios:

- 1 Paramento Reglamentario.  
Es el resultante de la aplicación de lo establecido sobre antejardines.
- 2 Paramento por Zonas de Reserva Vial o Elemento del primer nivel de zonificación.  
Cuando estén previstos en el Plan Estratégico, en la organización territorial o en Decretos, Resoluciones y demás actos administrativos que fijan las zonas de reservas de diverso tipo.
- 3 Por retroceso adicionales, pórticos o rectificación de paramento.  
Cuando los precisen normas o disposiciones orientadas a regular anchos o sobre anchos de andenes o conformar zonas de circulación peatonal cubiertas.
- 4 Casos especiales  
Cuando un caso específico escape a las determinaciones anteriores, la Dirección de Planeación definirá el paramento mediante estudio del costado de manzana.

#### **Artículo 395 Densidad Habitacional**

La densidad habitacional es la resultante de la aplicación de las normas sobre área mínima permisible por unidad de vivienda, volumetría permitida, equipamiento comunal y estacionamiento requerido. El área mínima permisible por unidad de vivienda es la resultante de multiplicar el área mínima básica por un coeficiente que relaciona el número de alcobas de la unidad de vivienda con el tipo de desarrollo en el cual

se ubica la vivienda:

- 1 Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar por el sistema de loteo individual:  
Área mínima básica por número de alcobas por uno.
- 2 Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar en agrupación:  
Área mínima básica por número de alcobas por 0.9.
- 3 Vivienda Multifamiliar por el sistema de loteo individual:  
Área mínima básica por números de alcobas por 0.9.
- 4 Vivienda Multifamiliar en agrupación:  
Área mínima básica por número de alcobas por 0.8.
- 5 Vivienda en edificaciones de uso múltiple:  
Área mínima básica por número de alcobas por 0.9.

El área mínima básica permitida de acuerdo al área de actividad en que se ubica el predio es la siguiente:

- 1 En áreas y ejes de tratamiento de actividad múltiple y en áreas y ejes de tratamiento de actividad especializada en zona residencial general y zona industrial 20 m<sup>2</sup>
- 2 En áreas y ejes de tratamiento de actividad especializada 30m<sup>2</sup>

### **Artículo 396 Alturas**

Las alturas permitidas para las edificaciones se determinan en números de pisos en el Capítulo de normas específicas. Las alturas deben cumplir además con lo siguiente:

- 1 En todos los casos se permiten sótanos y semisótanos.
- 2 En las áreas y ejes de tratamiento de actividad múltiple y áreas y ejes de tratamientos industriales se permite mezzanine, siempre y cuando esté integrado volumétricamente al primer piso y se desarrolle dentro de una altura máxima de 5 metros contabilizados entre el acabado fino de piso y el nivel inferior del entrepiso del segundo piso, sin que su área exceda el 75% del área del primer piso.
- 3 Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos incluyendo el área de los aislamientos exigidos no se contará como piso para efectos del cómputo del número de pisos permitidos, siempre que no se planteen mezzanine en los casos en que este último se permita sin perjuicio de lo anterior, en la primera planta se puede localizar cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, cuartos de basuras y similares.
- 4 Cuando un predio colinde por uno de sus costados laterales con una edificación permanente con una altura superior a la básica y que no haya previsto aislamiento por ese costado se le permite empatar con dicha altura en una longitud de fachada no mayor a la mitad del frente del predio y debe desarrollar la altura básica en el resto del predio.

**PARÁGRAFO:** Cuando las normas específicas permitan alturas de excepción por capacidad predial, o sea por mayor frente y área del predio, se permite un margen de aproximación del 20% como máximo a uno de estos dos parámetros.

### **Artículo 397 Altura**

Las alturas útiles de los pisos y de las cubreras se rigen por lo siguiente:

- 1 La altura por piso es libre siempre y cuando la altura total de la edificación no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:  
Altura de la Edificación = Número de Pisos permitidos x 3.30 + 1.50 metros  
En los casos de que se permite mezzanine y semisótano o se utilice la primera planta en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, estos deben inscribirse dentro de la altura de la edificación de acuerdo con la anterior fórmula.
- 2 Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura definida o la fórmula anterior, la altura máxima de la cubrera será de tres (3) metros, estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45° Como máximo y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el espacio público, aislamientos laterales o posteriores, con la línea que determina la altura de la edificación que resulta de la aplicación de la fórmula del numeral 1.  
Las cubiertas inclinadas no pueden presentar aperturas, lucarnas, ni terrazas contra las fachadas



mencionadas, pero el área interior resultante pueden destinarse a :

Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de las unidades privadas del último piso permitido.

Equipamiento comunal siempre y cuando sea parte integral de las áreas destinadas a este uso en el último piso.

Localización de tanques de agua, instalaciones especiales o remates de punto fijo; estos últimos no requieren inscribirse dentro del ángulo máximo de 45°

3 Cuando los tanques de agua y puntos fijos sufrieren la altura definida en el numeral 1 deben incorporarse en el diseño general del edificio en forma integral sin sobrepasar la altura máxima de 5 metros sobre el nivel superior del último piso de la edificación.

**PARÁGRAFO:** Las alturas de edificación se medirán a partir del nivel del andén y deberán cumplirse en todo el recorrido de este por el frente del predio.

### **Artículo 398 Cerramientos**

Los cerramientos de predios no edificados y los cerramientos en edificaciones deben sujetarse a lo siguiente:

- 1- Cerramiento de predios no edificados
  - 1- Contra espacio público. Se deben levantar en el paramento de construcción reglamentario con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2.50 metros.
  - 2- Contra predios vecinos. Se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas de antejardín, y cumplir con las características del numeral anterior.
- 2- Cerramientos en edificaciones.
  - 1- Contra espacio público donde existe antejardín. Se pueden levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con sócalo de 0.60 metros de altura y a partir de este , elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1.20 metros.
  - 3- Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso. Se deben levantar en los linderos del predio, con las características definidas en el numeral 1.1.
  - 4- Contra espacio público o al interior en terrazas de los últimos pisos. Se pueden levantar elementos de protección con antepecho de 0.60 metros de altura máxima y a partir de estos elementos de protección de materiales que permitan transparencia total, hasta alcanzar una altura de 1.20 metros como máximo.
  - 5- Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, cuando se localice en estas equipamiento comunal recreativo. Se debe levantar cerramiento en el lindero con muro tratado en materiales de fachada, altura máxima de 1.80 metros y con chaflán contra la fachada que de al espacio público.
  - 6- Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas de aislamientos reglamentarios. Se puede levantar elemento de seguridad sobre los linderos con las características establecidas en el numeral 2.1.

### **Artículo 399 Uso de sótanos y semisótanos**

Los sótanos y semisótanos sólo pueden destinarse a los siguientes usos:

- 1 Estacionamientos.
- 2 Areas para instalaciones especiales y servicios complementarios del uso al cual se va a destinar la edificación tales como:
  - Subestaciones y plantas eléctricas.
  - Cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales.
  - Tanque de agua.
  - Fosos para ascensores.
  - Depósitos
  - Cuartos de ropa.
  - Areas de servicios sanitarios
- 3 Area de equipamiento comunal.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## **Artículo 400 Subdivisión predial**

Se permiten subdivisiones de predios urbanizados siempre que los lotes resultantes cuenten con frente sobre vía peatonal o vehicular y cumplan con los siguientes requisitos de área y frente:

- 1 En zona residencial general  
Área mínima: 90 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo 7 m
- 2 En zona residencial especial  
Área mínima: 120 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo 8 m
- 3 En áreas o ejes de actividad múltiple  
Área mínima: 120 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo 8 m
- 4 En zonas industriales  
Área mínima: 200 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo 10 m

**PARÁGRAFO 1:** Las dimensiones diarias aquí reglamentadas se tomarán una vez descontada el área del antejardín exigido por norma.

Cuando en predios y zonas industriales se lleven a cabo proyectos de vivienda las normas sobre área y frente mínimo de lotes serán las establecidas para el efecto en las normas residenciales.

**PARÁGRAFO 2:** Las subdivisiones que sean aprobadas o efectuadas mediante decisión judicial serán aceptadas por la Dirección de Planeación Municipal.

## **Artículo 401 Normas comunes para adecuaciones, modificaciones y ampliaciones**

Las adecuaciones deben cumplir con las normas establecidas en: "Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público" de las normas comunes para construcciones nuevas.

Para adecuaciones y modificaciones se permite mantener rampas y escaleras de acceso existente en la edificación en el área de antejardín.

En las áreas y ejes de tratamiento en que se permita la localización de estacionamientos en el área del antejardín o áreas privadas que se integran al espacio público, las adecuaciones deben cumplir con lo establecido en el "Estacionamiento de vehículos en antejardines o áreas privadas integradas al espacio público" y "Manejo y tratamiento de las áreas de uso público" de las normas comunes para las construcciones nuevas según el caso.

Las adecuaciones parciales que se realicen al interior de la edificación o en pisos superiores o que no presenten relación directa con el espacio público y las modificaciones, no requieren del cumplimiento de lo antes establecido, salvo que para el proyecto se requiera de viabilizar la adecuación o modificación mediante el manejo y tratamiento del espacio público.

## **Artículo 402 Paramentación para adecuaciones y modificaciones**

El Paramento de construcción es el inicial de primera gestión de construcción o el reglamentado por la Dirección Municipal de Planeación cuando la edificación no se encuentre en áreas de reserva para futuras afectaciones viales o estén cobijadas por reglamentaciones que contemplen retrocesos para la conformación del espacio público en cuyo caso se exige el paramento de construcción según lo indicado en los planos de espacio público específico.

## **Artículo 403 Volumetría**

Para adecuaciones y modificaciones las alturas, los aislamientos y los voladizos son los iniciales de primera gestión de construcción.

## **Artículo 404 Estacionamiento y Equipamiento comunal**

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

Las adecuaciones y modificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

I. Estacionamientos

- A. Adecuaciones: Se debe cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre requeridos para el nuevo uso, de acuerdo con las exigencias establecidas, si la edificación a adecuar ha previsto estacionamientos o cuenta con estacionamientos adicionales exigidos por la norma, éstos se pueden contabilizar dentro de los exigidos para el área adecuada.
- B. Modificaciones: Para modificaciones en uso de vivienda o en uso institucional. Cuando la modificación implique adición en los números de unidades privadas, se debe prever los estacionamientos requeridos únicamente para las unidades adicionadas de acuerdo con las exigencias establecidas.

II. Equipamiento Comunal:

- A. Adecuaciones: Se debe cumplir con el equipamiento comunal requerido para el nuevo uso de acuerdo con las condiciones y exigencias establecidas.
- B. Modificaciones:
  - 1. Para modificaciones en uso de viviendas. Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal se debe mantener el aprobado, cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal y la modificación genere 8 o más unidades privadas se exige el equipamiento comunal de acuerdo con lo establecido.
  - 2. Para modificaciones en otros usos. Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal se debe mantener el aprobado.

Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal y la modificación genere centros comerciales con área construida mayor a 600m<sup>2</sup> se exige el equipamiento comunal de acuerdo con lo establecido.

### **Artículo 405 Dimensionamiento de antejardines, retrocesos y aislamiento contra zonas verdes para Ampliaciones**

En las ampliaciones para el dimensionamiento de estos elementos se debe cumplir con lo siguiente:

- 1- Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que no presenten incremento de altura o que al presentarlos desarrollen alturas inferiores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes se debe cumplir con los siguientes aspectos:
  - 1- Cuando la ampliación se realice al interior de la edificación, las dimensiones de los antejardines son las iniciales de gestión de construcción o las reglamentadas por la Dirección Municipal de Planeación.
  - 2- Cuando la ampliación se realice contra el espacio público las dimensiones de los antejardines para la parte ampliada son las que define la Dirección Municipal de Planeación con sujeción a las pautas establecidas. Cuando la edificación existente presente antejardines de primera gestión de construcción menores a los reglamentarios se podrá mantener los paramentos existentes para la ampliación en altura sobre dicha edificación.
  - 3- Las dimensiones de retroceso y aislamiento sobre zonas verdes son las que defina la Dirección Municipal de Planeación con sujeción a los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes y determinación y dimensionamiento de los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes de las normas comunes para obras nuevas.
- 2- Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, las dimensiones de los antejardines y de los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes son las que definan la Dirección Municipal de Planeación con sujeción a los artículos similares de las normas para construcciones nuevas para la totalidad de la edificación.
- 3- Para las ampliaciones de edificaciones permanentes las dimensiones de los antejardines y de los retrocesos y los aislamientos contra zonas verdes son los iniciales de primera gestión de construcción

### **Artículo 406 Manejo y tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público para ampliaciones**

Para el manejo de las áreas de antejardín, sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso y

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

estacionamiento en área de antejardín se debe cumplir con lo siguiente:

- 1 Para Las ampliaciones de edificaciones no permanentes que no presenten incremento de altura o que al presentarlos desarrollen alturas inferiores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes se permite mantener rampas y escaleras de acceso existentes en las edificaciones y en el área de antejardín.
- 2 Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores que dan el carácter de permanentes, se debe cumplir para la totalidad de la edificación con lo establecido en el tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público de las normas comunes para las obras nuevas.
- 3 Para las ampliaciones de edificaciones permanentes, se permite mantener las escaleras de acceso existentes en la edificación en el área de antejardín aprobados por la Dirección de Planeación con sujeción a las normas anteriores.  
Para las ampliaciones contra el espacio público se debe cumplir con lo establecido en el tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público de las normas comunes para obras nuevas.
- 4 En las áreas y ejes de tratamiento en donde se permita la localización de estacionamientos en el área de antejardín o en las áreas privadas que se integren al espacio público, para todas las ampliaciones requieran la provisión de estacionamiento en estas áreas, se debe cumplir con lo establecido en: Tratamiento de las áreas privadas relacionadas con el espacio público, estacionamientos de vehículos en antejardines o áreas privadas integradas al espacio público y manejo y tratamiento de las áreas para uso público de las construcciones nuevas.

#### **Artículo 407 Paramentación**

La paramentación en caso de ampliaciones se rige por las siguientes disposiciones:

- 1 Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que presenten incremento de altura o que al presentarlos desarrollen alturas inferiores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes se debe cumplir con los siguientes aspectos:  
Cuando la ampliación se realice al interior de la edificación el paramento de construcción es el inicial de primera gestión de construcción o el reglamentado por la Dirección de Planeación con sujeción a las normas anteriores. Cuando las edificaciones no se encuentren en zonas de reserva para futuras afectaciones viales, o estén cobijados por reglamentos que contemplen retrocesos para la conformación del espacio público, en cuyo caso se exige el paramento de construcción según lo indicado en los planos de espacio público específicos.  
Cuando la ampliación se realice contra el espacio público el paramento de construcción para la parte ampliada es el que defina la Dirección de Planeación con sujeción a lo establecido en la paramentación de las obras de construcciones nuevas. Cuando la edificación presente áreas con paramentos de construcción de primera gestión de construcción por fuera del reglamentario, se podrá mantener estos para ampliaciones en alturas sobre dichas áreas
- 2 Para las ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores a las que dan el carácter de permanentes, el paramento de construcción es el que defina la Dirección de Planeación Municipal con sujeción a lo establecido en la paramentación para construcciones nuevas para la totalidad de la edificación.

#### **Artículo 408 Estacionamiento y Equipamiento Comunal para ampliaciones**

Las ampliaciones deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1- Estacionamientos
- 2- Toda ampliación debe prever los estacionamientos requeridos de acuerdo con las exigencias establecidas con las siguientes precisiones:
- 3- En uso de vivienda o institucional: Cuando la ampliación implique adición en el número de unidades privadas, se debe prever los estacionamientos requeridos para las unidades adicionadas.
- 4- Equipamiento Comunal:
- 5- Para ampliaciones en uso de vivienda.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- 6- Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal y la ampliación no genere incremento en el número de unidades privadas se debe mantener el aprobado.
- 7- Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal y por la ampliación se incremente el número de unidades privadas iniciales a 8 o más unidades, se exige equipamiento comunal adicional al existente, calculando únicamente sobre el área ampliada, de acuerdo con la proporción exigida para el equipamiento comunal.
- 8- Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal y por la ampliación se incremente el número de unidades privadas iniciales a 8 o más unidades, se exige el equipamiento comunal para la totalidad de la edificación de acuerdo con lo establecido para el equipamiento comunal.
- 9- Para ampliaciones en otros usos:
- 10- Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal, para las ampliaciones se debe proveer equipamiento comunal adicional al existente calculado únicamente sobre el área ampliada.
- 11- Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal para las ampliaciones no exige este. No obstante en usos comerciales cuando por ampliación se generen centros comerciales con área neta mayor a 600 m<sup>2</sup> se exige equipamiento comunal para la totalidad de la edificación.

#### **Artículo 409 Combinación de Intervenciones**

- 1- Cuando para una edificación se planteen combinaciones de las intervenciones y adecuación, modificación y ampliación se debe cumplir para cada una de ellas las normas establecidas.

#### **Artículo 410 Normas Específicas para Obra Nuevas, Adecuaciones, Ampliaciones o Modificaciones**

##### **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:**

##### 2 Residencial General 01

###### 2.1 Usos permitidos:

###### 2.1.1 Residencial R-U y R-B

2.1.2 Edificaciones: Unifamiliares, Bifamiliares, en obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

###### 2.2 Complementarios:

Comercio de cobertura local C-1 y C-2

##### 3 Residencial General 02

###### 3.1 Uso principal: Uso de vivienda;

3.1.1 Desarrollable en la totalidad del área del polígono.

3.1.2 Edificaciones: Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares y Multifamiliares en obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

###### 3.2 Complementarios:

3.2.1 Comercio de cobertura local C-1 y C-2 y tipologías de servicio S-5, S-7.

3.2.1.1 Desarrollable únicamente en manzanas comerciales o centros cívicos.

3.2.1.2 Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

##### 4 Residencial General 03

###### 4.1 Usos permitidos:

4.1.1 Residencial: R-U, R-B, R-M, y R-T en edificaciones mixtas.

4.1.2 Comercio de cobertura local C-1, C-2, C-3, C-11, C-12, C-13.

4.1.3 Tipologías de servicio S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S10, S-13, S-15.

#### ***Camino del Desarrollo***

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

- 4.1.4 Tipologías de Industria: Artesanal
- 4.2 Restricciones:
  - 4.2.1 R-U únicamente como reformas o adiciones no como edificaciones nuevas.
  - 4.2.2 S-6: Hoteles, establecimientos de esparcimiento público.
  - 4.2.3 S-13: Se tratará como uso restringido en área diferente a los costados del puesto de salud.

## 5 Residencial especial

- 5.1 Usos permitidos: Residencial
  - 5.1.1 Desarrollable en la totalidad del área del polígono.
  - 5.1.2 Edificaciones: Unifamiliares, Bifamiliares, en obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- 5.2 Uso Comercial
  - 5.2.1 Comercio de tipologías C-1, C-2, C-3, C-4, , C-8, C-9, C-11, C-13.
  - 5.2.2 Desarrollable en la totalidad del área.
    - 5.2.2.1 Edificaciones o establecimientos:
      - Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.
- 5.3 Uso de Servicios
  - 5.3.1 Servicios de tipologías S-5, S-6, S-7, S-8,
  - 5.3.2 Desarrollable en la totalidad del área.
  - 5.3.3 Edificaciones o estacionamientos:
    - Edificaciones especializadas.
- 5.4 Uso de estacionamiento en altura.
  - 5.4.1 Desarrollable en la totalidad del área.
  - 5.4.2 Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

**PARÁGRAFO:** Los usos no previstos en las diferentes zonas se considerarán prohibidos para todas áreas de reglamentación y ejes de tratamiento se permiten los usos institucionales existentes a la fecha de vigencia del presente plan, siempre que cumpla con la viabilidad de las estructuras y la idoneidad del espacio público para su funcionamiento. Para cumplir con la anterior condición se establece un plazo de un año contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Aquellos establecimientos cuyas condiciones no permitan cumplir con las exigencias normativas deberán reubicarse en sectores donde se permita tales usos.

## Área de actividad industrial:

- 1 Área de actividad Industrial 04
  - 1.1 Usos principales Industrial
    - 1.1.1 Uso de vivienda;
    - 1.1.2 Desarrollable en la totalidad del área del polígono.
    - 1.1.3 Edificaciones: Unifamiliares, Bifamiliares, en obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
  - 1.2 Complementarios:
    - 1.2.1 Comercio de cobertura local C-1 y C-2 y tipologías de servicio S-5, S-7.
      - 1.2.1.1 Desarrollable únicamente en manzanas comerciales o centros cívicos.
      - 1.2.1.2 Edificaciones o establecimientos:
        - Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
        - Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
        - Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.
    - 1.2.2 Compatibles
      - 1.2.2.1 Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías de arterias de plan vial previo concepto de la Dirección Municipal de Planeación y demás entidades competentes.
      - 1.2.2.2 Edificaciones o estacionamientos:
        - Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
        - Locales y nuevas edificaciones destinadas a otros usos.
        - Edificaciones especializadas.

## Área de actividad múltiple:

### *Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## 2 Subárea o Eje de actividad múltiple

### 2.1 Uso de vivienda.

#### 2.1.1 Desarrollable en la totalidad del subárea o eje de tratamiento.

#### 2.1.2 Edificaciones: Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares y Multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Vivienda compartida

### 2.2 Uso Comercial

#### 2.2.1 Comercio de cobertura local

#### 2.2.2 Desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

#### 2.2.3 Edificaciones o Establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

### 2.3 Uso de Oficinas

#### 2.3.1 Desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

#### 2.3.2 Edificaciones o establecimientos:

Los lotes con menos de 500 metros<sup>2</sup> el 20% de áreas libres lo podrán dejar al interior como patios o retiros. Los lotes con más de 500 metros<sup>2</sup> el 15 % de las áreas libres lo dejarán como áreas libres exteriores, el 5% restante lo dejarán al interior del proyecto.

## Artículo 411 Retiros frontales

Si la edificación supera los dos niveles, podrá requerir retiro frontal adicional en donde se debe conservar que la altura sea menor o igual a dos veces la suma del ancho de la vía más el retiro adicional.

## Artículo 412 Voladizos

Las edificaciones en el centro de la cabecera podrán volar a partir del segundo nivel a 3.5 metros de altura con relación al andén y 0.8 metros en balcón o paramento cerrado contado a partir del paramento del primer nivel.

## Artículo 413 Parqueaderos

En construcciones para vivienda se exigirá una celda privada por cada 3 viviendas y una celda privada por cada 5 viviendas para visitantes

Las oficinas y servicios bancarios dispondrán de una celda de parqueo privada o para vacilantes por cada 50 m<sup>2</sup> de oficina.

Los consultorios dispondrán de una celda de parqueo privada por cada consultorio y una celda para visitantes por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción.

## Capítulo 29 Áreas de Reglamentación Especial

## Artículo 414 Plaza Central

Con el fin de mantener la representatividad arquitectónica en su calidad de monumento nacional y patrimonio histórico y artístico del municipio, se establece la siguiente área de influencia la cual requiere mantener condiciones urbanas y formales de acuerdo con el monumento.

## Artículo 415 Ordenamiento

### 1 Objetivo general

Dotar a la cabecera municipal de Galapa con una Plaza Central Cultural recreativa dentro de un carácter

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

predominante de espacios abiertos.

## 2 Concepto de diseño

La intención es obtener una plaza parque de orientación mixta que pueda ser usada y disfrutada por diferentes grupos sociales y de interés cultural, turístico y de esparcimiento. Se integrarán con el proyecto las construcciones existentes como la Iglesia. Casa de Cultura , edificio de Sagala, área deportiva actual,

## 3 Zonas primaria

### 3.1 Zona de la iglesia.

La iglesia crea el eje principal de composición con base a un círculo de 56 metros de radio, este círculo no se plantea como límite, debe ser la iglesia la protagonista y no la intervención arquitectónica. El área debe ser diseñada para que el ser humano se encuentre con su Dios y el galapero con su historia. La idea inicial es que esta zona se diseñe con el mínimo amoblamiento urbano y una máxima comunidad para el desplazamiento peatonal.

3.2 La segunda Zona que contempla la plaza es una Zona de carácter recreativo con una posible ubicación muy parecida al actual espacio recreativo, esta zona en espacio abierto debe ser integrada al espacio cerrado de las actuales instalaciones de la personería, contraloría Sagala, etc , estas instalaciones conservarán la fachada y sus espacios internos con mínimas modificaciones se adecuarán a sus nuevos usos: gimnasio, deportes de salón como tenis de mesa , ajedrez y otros juegos de salón, adicionalmente se le adecuará de camerinos y sanitarios

3.3 La tercera zona es la del jardín en ubicación y área aproximada al parque en donde se encuentra el monumento a las madres de Galapa, el agua, debe ser un elemento del diseño del jardín pero no como centro sino como complemento que da sentido al jardín como un homenaje a las madres, por lo tanto debe cumplir una doble función: la estética y la de simbolizar el elemento dador de vida El diseño debe plasmar la yuxtaposición del caos manifestado en actuales árboles plantados al azar y el orden del jardín. El espacio debe diseñarse como un ingenioso elemento didáctico urbano: Madres-Agua-orden y caos. La construcción que ocupa actualmente el Concejo municipal y la registraduría deben darse en comodato a asociaciones sin ánimo de lucro que trabajen en proyectos para las mujeres y la familia. El actual espacio se destina para un mercado de flores y plantas el cual será acondicionado para el nuevo uso y dado en comodato a una de las asociaciones de género femenino del municipio.

3.4 La cuarta zona será el teatro al aire libre. Por la topografía del terreno se destina la zona sur del área de influencia para la construcción del teatro al aire libre.

Las graderías parten desde el nivel de la calle 10 hasta encontrar el nivel en donde actualmente se encuentra el kiosco, en este nivel se localiza una concha acústica. La graderías forman una cuña aproximadamente circular de 120° y de radio de 35 metros. La arborización del área será preservada, está constituida por árboles de buen tamaño y frondosos que permiten utilizar el teatro durante el día sin protección contra el sol.

Las circulaciones por entre las graderías serán diseñadas aprovechando los puntos muertos visuales que crean los troncos de los árboles, de tal forma que la circulaciones partirán radialmente rodearán a cada árbol y seguirán hasta la parte externa y alta de las graderías. En el proceso constructivo de la gradería se deja entre la mismas y el tronco del árbol un espacio no menor de 20 centímetros, el cual estará acondicionado con rejas horizontales que eviten accidentes, las graderías serán diseñadas adicionalmente con un sistema de desagüe superficial que conduzca el agua hacia los arboles.

3.5 La cuarta zona es la correspondiente al área de las actuales construcciones de la Alcaldía Municipal y la escuela mixta No 1 en donde se debe proponer un cambio de uso acorde con el proyecto

## 4 Proceso Constructivo

Por la limitante económica los trabajos se deben realizar por etapas, las principales serían:

4.1 Trabajo preliminar que consiste en la definición del diseño arquitectónico. Este debe realizarse mediante concurso departamental o nacional entre los estudiantes de los últimos semestres de las facultades de Arquitectura.

4.2 Los trabajos de construcción serán identificados y ejecutados como proyectos independientes.

## **Artículo 416 Área de Reglamentación Específica del Centro de Servicios en el área inmediata a la Plaza Parque Vial.**

El área comprendida entre el primer anillo de la Plaza Parque Vial y los 150 metros tendrá las siguientes

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*



normas.

- A. Usos permitidos:  
Comercial: C-1, C-2 y C-3.  
Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8 y S-9.  
Vivienda: Se admite como uso principal el de vivienda en altura con primer piso para comercio o servicios.  
Los locales que hayan de destinarse para los usos de comercio y servicio no tendrán restricciones en cuanto a área.
- B. Usos Restringidos: S-4, S-15, e I-5.  
S-4: Evaluar impacto en el sector.  
S-15: Evaluar impacto en el sector.  
I-5: Evaluar impacto en el sector.  
Los usos establecidos anteriormente podrán ubicarse a ambos costados de los corredores de las viales..
- C. Índice de Ocupación: Hasta el 100%.
- D. Índice de Construcción: Será el resultado de la aplicación del índice de ocupación, la altura obligada y los patios para ventilación e iluminación.
- E. Retiros frontales: Toda nueva construcción en el marco de la plaza (Se entiende por el área delimitada por las manzanas correspondientes a las canchas deportivas, la iglesia y el parque de las madres). Deberá conservar un retiro frontal, de la siguiente manera:  
Costado Norte: Se retirarán hasta formar paramento con el actual paramento de la Casa de Cultura  
Costado Oriental: Se retirarán hasta hacer paramento con la construcción del Comedor Infantil.  
Costado Occidental: Se retirarán hasta hacer paramento con la construcción de Sagala.  
Costado Sur:  
El retiro antes señalado deberá distribuirse de la siguiente manera: 2 metros para andén, en el costado norte de la iglesia serán 2 metros para andén y 5 metros de parqueo, esta zona de retiro deberá arborizarse a una distancia del nuevo paramento hacia la plaza de 6 metros y con una separación entre los árboles de 5 metros. La arborización deberá hacerse con ejemplares que por su esbeltez sirvan de relación entre la iglesia y el área circunvecina y a su vez sirvan de enlace con los espacios externos demarcando límites y zonas.
- F. Arborización: en todo caso de construcción, reforma o remodelación deberá conservarse la arborización existente y además, se incrementará con arborización de los costados de la plaza, descrita anteriormente.
- G. Pórticos: Toda construcción con fachada hacia la plaza deberá disponer de aporticado, el cual tendrá un ancho de 2 metros libres entre borde interior de columna y paramento, y la distancia entre ejes de columnas no será inferior a 3 metros en sentido paralelo a la plaza.
- H. Alturas: La altura de todo nuevo edificio estará determinada por la altura que marca el comienzo de la torre de la iglesia La Candelaria, con el fin de destacar dicha construcción como símbolo del patrimonio histórico de la Cabecera Municipal. Esta cota de altura marcará la cota máxima de altura para el entorno de la plaza.
- I. Parqueaderos: De acuerdo con las normas de Centro de Zona.

## **Artículo 417 Sector Puesto de Salud de la Cabecera Municipal**

1 Las especificaciones son las siguientes

1.1 Delimitación. 30 metros al norte de la carrera 16, 20 al occidente de la calle 12 y los predios de la manzana 61 del IGAC,

1.2 Usos del suelo

El uso principal asignado es el Institucional y los usos complementarios serán los siguientes

Comercio

Servicios

usos restringidos R-B, RM

usos prohibidos

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

## **Titulo V COMPONENTE RURAL DEL PLAN**

El Componente Rural se estructura con base a los lineamientos de las unidades de manejo del Municipio de Galapa. Sigue el derrotero marcado por las Unidades de Manejo del Municipio

En el SIS se encuentra georreferenciado:

- 1 Uso actual del Suelo Rural -plano -anexo tomo 4-
- 2 La aptitud ambiental de los suelos- Plano anexo Tomo 4 -
- 3 El tipo de cobertura propuesto por el Plan Estratégico y el Ordenamiento Territorial , - Plano anexo Tomo 4 -
- 4 Subtipo de cobertura (Pastos y cultivos, Cultivos, Bosque con pastos y cultivos, Bosque con pastos, Bosque, Cuerpos de Agua, Corrientes de agua, y Construcciones dispersas, )
- 5 Unidades de Manejo de la CRA - Plano anexo Tomo 4 -
- 6 La actividad propuesta por el Plan Estratégico y el Ordenamiento Territorial para cada sector: Silvo-pastoril, Agrosilvo-pastoril, Agropecuario, Agroindustria, Agrícola, Residencial aislada, Forestal
- 7 Los Polígonos de Reglamentación, Recuperación en Zona de Aptitud ambiental de fuerte pendiente, Recuperación en Zona de Aptitud ambiental, Recuperación en aptitud agraria, Producción Agraria con tecnología apropiada y Areas de Reserva Campesina.- Plano anexo Tomo 4 -

## **Titulo VI GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

### **Artículo 418 Plan de Gestión y Financiación**

Dentro de los 3 meses siguientes a la aprobación del Plan de Ordenamiento la Secretaría de Hacienda Municipal bajo su responsabilidad pero actuando coordinadamente con la Dirección de Planeación y la oficina de Control Interno elaborará un Plan de Gestión y Financiación.

La Secretaría de Hacienda para cada una de las ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS contenidas en el Plan, definirá los recursos financieros que se destinarán.

La oficina de Control interno definirá los principales indicadores de resultado, de impacto, de gestión y el responsable para cada una de las operaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

La Dirección de Planeación en concordancia con el cuarto problema del Planteamiento metodológico

El cuarto problema en la formulación del Plan de Ordenamiento se refiere a actuar, a realizar de acuerdo con el Plan y este sólo se completa con la acción, nunca antes. No existe la posibilidad de un Plan completo en su diseño y cálculo estratégico antes de la acción. En la improvisación táctica de la acción del momento se completa el contenido práctico del Plan. Esta es una lucha desigual entre las urgencias y las importancias. La velocidad del hacer urgida por la velocidad de los acontecimientos plantea un serio desafío a la formulación del Plan. La respuesta de la planificación situacional propone el concepto de Plan Modular esto implica la construcción de algo con piezas previamente elaboradas. Estas piezas están abiertas a muchas combinaciones porque de lo contrario no serían piezas sino obras cerradas.

Establecerá los módulos para cada una de las operaciones y Actuaciones Territoriales Estratégicas, e igualmente elaborará los respectivos Planes de Contingencia.

## **Titulo VII PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

El Programa de ejecución se plantea en tres fases que corresponden a cada una de las tres administraciones en las cuales estará vigente el Plan.

*Camino del Desarrollo*

*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*

La primera fase del Camino del Desarrollo se ha denominado Calentando Motores y corresponde a los tres primeros años de vigencia del Plan, Esta fase es el Plan de Desarrollo de la administración 2001-2003. De acuerdo con la Estrategia de Planeación contenida en el Capítulo 10 numeral 1 del Contenido General del Plan:

Somos conscientes que a pesar de abrir las puertas de la concertación para la gran mayoría de habitantes el Ordenamiento Territorial no era importante por el mismo desconocimiento de un proceso de Planeación Territorial. Por lo tanto se crea un periodo de 6 meses de intercambio de información, ajuste mutuo entre el despacho del Alcalde, Concejo Municipal y la comunidad representada en su Consejo de Planeación para que puedan comprender la interacción entre los diferentes objetivos del Ordenamiento, su grado de compatibilidad o de incoherencia y el costo de oportunidad para conseguir o perder un objetivo.

En esta etapa el Despacho del Alcalde debe realizar simultáneamente dos cosas

Reajustar hacia abajo las metas del Plan de Ordenamiento al comprender las restricciones de recursos y examinar variables políticas que permitan el desplazamiento hacia arriba de metas contenidas en el plan. De esta forma se pretende reducir la divergencia que se presenta en el Modelo Técnico de Ordenamiento y sus condicionantes políticas. En este periodo no se aceptan cambios estructurales del Plan de Ordenamiento.

#### **Artículo 419 Plan de ejecución Fase I**

Una vez efectuados los ajustes necesarios al Plan de Ejecución presentado por el Plan de Ordenamiento Territorial y dentro del un plazo no mayor de 6 meses contados a partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento estos harán parte integral del Plan de Ordenamiento.

**PARAGRAFO:** Si la Administración municipal no presenta el Plan de Ajustes o lo hace posterior a la fecha de los 6 meses contados a partir de la aprobación del Plan se entenderá taxativamente que no existe ninguna modificación y todos los efectos legales rige el presentado en el Acuerdo del Plan de Desarrollo.

Al asumir la Planeación Estratégica Situacional - Plan Modular- permite que las dos administraciones venideros de acuerdo a su calculo estratégico y a su priorización política fijen sus propias metas de ejecución y la priorización de los módulos del plan.

### **Titulo VIII DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS**

#### **Artículo 420 Facultades.**

Désele facultades al Alcalde Municipal en un plazo no mayor de 70 días, para hacer parte integral de este Plan los proyectos y sugerencias dados por la Corporación Regional del Atlántico CRA.

Igualmente para adicionar a este Plan, los estudios técnicos del Megaproyecto de la Autopista Metropolitana, que deben ser presentados por el Area Metropolitana de Barranquilla y efectuar las declaratorias y/o modificaciones necesarias a la franja de Uso Social Obligado del Corredor Vial de la Autopista Metropolitana y demás acciones necesarias para la realización de este proyecto.

Para que establezca todas las acciones necesarias para el cumplimiento de los Lineamientos Metropolitanos.

#### **Artículo 421 Vigencia**

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias

**EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE GALAPA**

**EL SECRETARIO GENERAL**

*Camino del Desarrollo*  
*!No hay viento favorable para quien no sabe a donde va ;*