

PLAN DE USO DEL SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS CABECERAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE ASTREA.

Artículo 1°.

I. GENERALIDADES.

El plan de uso del suelo y normas urbanísticas especifica para las cabeceras urbanas del municipio de Astrea, constituyen los instrumentos básicos de organización, administración y control del crecimiento urbano para el Gobierno Municipal, elaborado en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial) cuyos principios fundamentales establecen la necesidad de garantizar procedimientos que permitan un desarrollo social, económico, físico y administrativo armónico y adecuado para la comunidad.

ARTICULO 2°

Las normas contenidas en el siguiente código forman parte Integral del Esquema de Ordenamiento Territorial, el cual contiene las estrategias, Políticas y programas orientadoras del desarrollo territorial del municipio.

ARTICULO 3°

Para efectos de la correcta interpretación de los términos contenidos en las presentes normas adoptase como definiciones las contenidas en el glosario, el cual forma parte integrante del presente reglamento.

II. DE LOS NIVELES NORMATIVOS

ARTICULO 4°.

Para efectos de garantizar una sana interdependencia entre los niveles públicos y privados sobre los espacios público se precisan tres estructuras de la siguiente forma:

NIVEL MICRO: *Precisa aquellas normas relacionadas con uso, volumétrica y equipamiento destinadas a preservar que la acción del sector privado se realice en concordancia con el carácter y las funciones Urbanas definidas para el sector.*

NIVEL INTERMEDIO: *Orienta la conformación del espacio público y regula el privado, mediante parámetros procedimentales, indicativos y tipológicos.*

NIVEL MACRO: *Precisa y define el carácter y función del sector a reglamentar y la intensidad del desarrollo necesario para implementar las políticas urbanas.*

III. DE LA FORMA Y ESTRUCTURA URBANA.

ARTICULO 5°.

Con el fin de alcanzar el fortalecimiento, consolidación, readecuación y ordenamiento de las áreas urbanas de Astrea se adopta como estructura urbana la definida en el plano de Usos del Suelo Propuesto, de la cabecera municipal y las cabeceras corregimentales de Arjona, Santa Cecilia y Hebrón del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, los cuales forman parte integral del presente reglamento.

ARTICULO 6°.

De acuerdo con el texto del artículo anterior, las pautas características de la estructura urbana se definen de la siguiente forma:

- 1. Fortalecimiento de la actividad terciaria en el centro del municipio y su prolongación a través de ejes suplementarios.*
- 2. Localización de la actividad secundaria en la periferia del perímetro urbano con el objetivo de atenuar impactos negativos en las áreas residenciales y comerciales.*
- 3. Preservación de la actividad primaria, excepto aquellas áreas con potencial de uso Agro – Industrial.*
- 4. Distribución racional de la población privilegiando la densificación de áreas en el perímetro urbano.*
- 5. Consolidación de ejes viales principales que garanticen la movilización Intra – Urbana, la fluidez vehicular y la estructuración en torno a ellos de las actividades urbanas.*
- 6. Preservación de las zonas no aptas para usos residenciales como parques naturales y recreativos procurando la integración ambiental al casco urbano de las cabeceras urbanas.*
- 7. Preservación del espacio público como patrimonio básico comunitario, procurando su adecuada disposición urbana para resguardar y/o promover la integración entre el contexto ecológico y las actividades propias de la ciudad, enmarcado en el espíritu de la Ley 388 de 1997.*

ARTICULO 7°.

La expansión y regulación del crecimiento se hará a través de las siguientes objetivos de funcionamiento espacial:

1. *Reglamentar el desarrollo urbanístico en cuanto a uso del suelo e intensidad de este, con base en la definición de acciones de rehabilitación, redesarrollo, conservación y desarrollo de áreas urbanas.*
2. *Definir los mecanismos reguladores de la actualización pública y privada, en el tiempo y en el espacio.*
3. *Promover la densificación de las áreas urbanizadas actuales y por desarrollar, a fin de alcanzar un uso racional e intensivo del suelo urbano y evitar la expansión horizontal de la ciudad, dentro de un concepto equilibrado de mezcla de usos.*
4. *Preservar el espacio urbano mediante su conservación como forma de crear condiciones adecuadas de habitabilidad para quienes allí residen.*

IV. CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO.

En concordancia con la estructura urbana adoptada, se definen los siguientes usos y/o áreas de actividad.

ARTICULO 8°.

RESIDENCIAL

Se clasifican según:

- a. *Intensidad del uso.*
- b. *Tipo de construcción.*
- c. *Impacto Urbanístico.*

Y se conforman los siguientes grupos:

Grupo 1. Construcciones individuales, unifamiliares y bifamiliares.

Grupo 2. Construcciones multifamiliares, agrupaciones y conjuntos Residenciales.

ARTICULO 9°.

COMERCIAL.

Se clasifican según:

- a. *Intensidad del uso.*
- b. *Impacto Urbanístico.*

- c. *Impacto Ambiental y Social.*
- d. *Complementación y compatibilidad con el uso residencial.*

Y se conforman los siguientes grupos:

Grupo 1. Establecimientos con “bajo impacto urbanístico” y baja intensidad de uso.

Se desarrollan en forma individual por predios. Compatibles Con el uso residencial.

Grupo 2. Establecimiento con medio impacto urbanístico y ambiental. Con bajo impacto social.

Se desarrolla en uno a varios lotes de tamaño mediano a grande y agrupa uno o varios establecimientos. No compatibles con el uso residencial.

Grupo 3. Establecimientos con alto impacto urbanístico ambiental y alta intensidad de uso. Mediano al alto impacto social. Sé desarrollan en grandes lotes.

Grupo 4. Establecimientos de alto impacto social negativos, los cuales están sujetos a restricciones de localización.

Los cuales se subdividen en:

Tipo 1. Establecimientos destinados a la venta de bienes.

Tipo 2. Establecimientos dedicados a la venta de servicios.

ARTICULO 10°.

a. **AGRO – INDUSTRIA:**

Producción intensiva de materia de origen agropecuario y/o forestal.

b. **INDUSTRIA EXTRACTIVA:**

Grupo 1. Extracción y transformación de materiales no metálicos para la construcción.

Grupo 2. Extracción de materiales no aptos para la construcción y/o metales.

ARTICULO 11°.

INSTITUCIONAL.

Se clasifican según:

a. *Prestación de servicios sociales.*

b. *Prestación de servicios asistenciales.*

c. *Servicios administrativos.*

Y se conforman los siguientes grupos:

Grupo 1. Compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, social y urbanístico.

Grupo 2. Compatibles con el uso residencial por su bajo Impacto Social y Ambiental, con restricciones de localización por su magnitud e Impacto Urbanístico.

ARTICULO 12°.

RECREACIONAL.

Se clasifican según:

a. *Impacto Ambiental.*

b. *Impacto social.*

c. *Impacto urbanístico.*

Y se conforman los siguientes grupos:

Grupo 1. Compatible con el uso residencial por su bajo impacto social, Ambiental y urbanístico.

Grupo 2. Compatible con el uso residencial por su bajo impacto Ambiental y social con restricciones por su alto impacto Urbanístico.

Grupo 3. Aquellos con características ambientales que se deben conservar asegurándose un uso recreativo, turístico y Paisajístico.

ARTICULO 13°.

COMERCIAL.

Se conforman los siguientes grupos:

GRUPO 1

Tipo 1 VENTA DE BIENES:

1. *Alimento para consumo diario al detal (venta sin transformación) por tiendas como. Bebidas, rancho, licores, leches, carnes, pescado, salsamentarias y similares.*

2. *Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal.*
3. *Artículos de línea múltiple y al detal: Misceláneas boutiques y cacharrería.*
4. *Artículos de librerías: fotocopiadoras, papelería, librería y dibujo.*

Tipo 2. VENTA DE SERVICIOS:

1. *Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías, remontadoras de calzado.*
2. *Servicios alimenticios al detal: restaurantes, cafés, puestos de refrescos y fuentes de soda.*
3. *Servicios Profesionales: Oficinas de Abogados, Arquitectos y similares; Servicios de asesoría Técnica, Arquitectónica, Levantamiento de planos, etc. Consultorios Médicos, Odontológicos, y otros servicios paramédicos, servicios Veterinario, Sastrerías, modistería, que no demandan más de seis (6) empleados, estudios fotográficos, floristería y similares.*
4. *Alquiler y distribución de películas para vídeo.*
5. *Alimentos de fabricación casera: galletas, parqués, arequipes, dulces, pan, arepas, etc.*

GRUPO 2

Tipo 1. VENTA DE VIVERES.

1. *Textiles al detal: almacenes de ropa, telas, paños, etc.*
2. *Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos, Etc.*
3. *Artículos de cuero: almacén de calzado, carteras, etc.*
4. *Artículos de Lujo: joyeras, relojerías, porcelanas, platería, antigüedades, artesanías, etc.*
5. *Instrumentos Musicales, equipos de Oficina, Artículos Fotográficos, Ópticos, venta de discos y similares.*
6. *Artículos de arte, diseños, decoración, deportivos, veterinarios, plásticos, ferreterías, religiosos, funerarios.*
7. *Almacén de repuesto en general.*
8. *Venta de insumos agropecuarios, industriales de construcción.*

9. *Estaciones de gasolina.*

Tipo 2. VENTA DE SERVICIOS.

1. *Comidas rápidas.*
2. *Oficinas bancarias.*
3. *Oficinas financieras o de seguros.*
4. *Servicios médicos, hospitales, sanatorios, puestos de salud, clínicas etc.*
5. *Servicios veterinarios, incluye: medicina, odontología, cirugía en animales, hospitales y clínicas, etc.*
6. *Casas de distribuciones y representaciones, oficinas turísticas y Similares.*
7. *Asociaciones comerciales, profesionales y laborales, asociaciones y Mercantiles.*
8. *Vigilancia.*
9. *Servicios domésticos, agencias de empleo.*
10. *Publicidad: Servicios de publicidad, producción de comerciales, emisión de radio y televisión.*
11. *Alimentación: restaurantes, piqueteaderos, asaderos de carne, cafés, fritangas, etc.*
12. *Mercados: Supermercados, mercados, supertiendas, autoservicio.*
13. *Turísticos: hoteles, apartahoteles, residencias, hoteleras, hospedajes, alojamientos y otros lugares de alojamiento.*
14. *Academias de enseñanza: de belleza, cosmetología, baile, automóviles, música, corte, confección y artes marciales.*
15. *Recreativos: tabernas, discotecas, sala de baile, boleras y juegos de mesa permitidos incluyendo billares y estaderos en recintos cerrados.*
16. *Cines.*
17. *Ventas de artículos de construcción.*
18. *Parqueaderos.*
19. *Litografías y Tipografías.*
20. *Lavanderías y tintorerías. (Con calderas).*

GRUPO 3

Tipo 1. VENTA DE BIENES:

Bodegas de almacenamiento o depósitos.

1. *Talleres de ornamentación.*
2. *Chatarras, reciclaje de papel.*

GRUPO 4

Tipo 2. VENTA DE SERVICIOS.

1. *Recreativos: griles, cantinas, bares, coreográficos, etc.*
2. *Turísticos: amoblados, moteles, estaderos y similares.*
3. *Funerarios: sala de velación, crematorios.*
4. *Galleras.*

ARTICULO 14°.

INDUSTRIA MANUFACTURERA.

GRUPO 1.

Tipo 1. Bajo impacto ambiental y urbanístico. Se presenta en pequeña escala.

1. *Productos alimenticios: fabricación de pan, tortas, galletas, roscas, pasteles, pastas y otros productos de panadería que ser deterioran con facilidad, bizcochos y otros productos secos de panaderías, macarrones, fideos, tallarines y otras pastas.*
2. *Confección de ropa: Fabricación de prendas de vestir, industrias de cuero para confección de ropa.*
3. *Textiles: artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir.*

Tipo 2. Bajo impacto ambiental y mediano urbanístico.

4. *Fabricación de calzado y hormas de madera.*
5. *Fabricación de productos de madera.*
6. *Fabricación de cigarrillo.*
7. *Hilado de algodón.*

GRUPO 2

Tipo 1. Mediano impacto ambiental y mediano impacto urbanístico.

1. *Imprentas, editoriales e industrias conexas.*
2. *Fabricación de muebles y accesorios de madera.*
3. *Fabricación de muebles y accesorios metálicos.*
4. *Fabricación de productos metálicos estructurados.*

Tipo 2. Mediano impacto y bajo impacto urbanístico.

1. *Fabricación de elementos metálicos para la construcción.*
2. *Productos de corchos. Utensilios y artículos de madera para el hogar.*

Tipo 3. Bajo impacto ambiental y alto impacto urbanístico.

1. *Fabricación de textiles.*
2. *Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.*
3. *Fabricación de relojes.*
4. *Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico.*
5. *Construcción de equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones.*

GRUPO 3.

Tipo 1. Mediano impacto ambiental y alto impacto urbanístico.

Tipo 2. Alto impacto ambiental y bajo impacto urbanístico.

Tipo 3. Alto impacto ambiental y mediano impacto urbanístico.

AGRO – INDUSTRIA.

1. *Agricultura y caza: producción agropecuaria, servicios agrícolas, etc.*
2. *Silvicultura y extracción de madera.*

INDUSTRIA EXTRACTIVA.

GRUPO 1.

1. *Extracción de minerales: minas, canteras de materiales como jamiche, arcilla, etc.*

GRUPO 2.

1. *Producción de petróleo crudo y gas natural.*
2. *Explotación de minas de sal.*
3. *Extracción de materiales para fabricación de abonos y elaboración de Productos químicos.*

ARTICULO 15°.

INSTITUCIONAL.

GRUPO 1.

1. *Servicios sociales y otros servicios comunales conexos: instrucción Pública, servicios médicos, odontológicos; otros servicios de sanidad y veterinaria; organizaciones religiosas, servicios sociales y comunales conexos.*
2. *Servicios personales y de los hogares: Servicio de reparación(aparatos, equipos y mobiliario de hogar), servicios domésticos, Lavandería.*
3. *Servicios personales directos.*

GRUPO 2.

1. *Administración pública y defensa.*
2. *Servicios de saneamiento y similares.*
3. *Organizaciones internacionales y otros organismos extraterritoriales.*

ARTICULO 16°.

RECREACIONAL.

GRUPO 1.

1. *Parques, zonas verdes, clubes campestres.*

GRUPO 2.

1. *Centros deportivos, acuáticos y terrestres.*

2. *Clubes sociales.*

3. *Parque de diversión.*

V. CLASIFICACION Y LOCALIZACION DE LAS AREAS DE ACTIVIDADES.

5.1 AREAS DE ACTIVIDAD .

ARTICULO 17°.

Área de Actividad Comercial Múltiple

En la zonificación se denomina A.A.C.M (grupos 1,2 y 3) y se encuentra localizada en el siguiente sector:

En la calle 7 vía arteria de la población, vía de doble calzada.

ARTICULO 18°.

Área de Actividad Residencial (A.A.R). Su uso principal es el residencial, mezclándose con baja densidad de otros usos. En la zonificación se denomina A.A.R y se encuentra localizada a lo largo y ancho de todo la cabecera municipal.

ARTICULO 19°.

Área de Actividad Recreacional (A.A.R.C.).

Corresponde a zonas cuyas características las hacen aptas para la recreación activa y/o pasiva.

En la zonificación se denomina A.A.R.C. Se identifican las siguientes:

- 1. Zona recreativa propiamente dicha: parques, zonas verdes, clubes, deportivos, etc. Cubre los servicios recreativos al nivel de barrio y sector.*

Complemento:

Recreación: grupos 2 y 3.

ARTICULO 20°.

Área de Actividad Institucional (A.A.I.)

El sector Institucional comprende: escuelas, clínicas, alcaldía, iglesias, estación de policía, etc. En la zonificación se denomina A.A.I y se localiza en los siguientes sectores.

- 1. Este tipo de instituciones se encuentran ubicadas entre las calles 6 a 10 y las carreras 1 a la 6 de la actual nomenclatura de la cabecera municipal.*

ARTICULO 21°.

Área de Protección Ambiental (A.P.A) comprende a las diferentes áreas que se destinan a conservarse y protegerse para evitar que se destine a asentamiento urbano y/o para la protección y separación del suelo urbano y rural.

En la Zonificación se denomina A.P.A. y se encuentra localizada en:

- 1. En la parte norte de la cabecera: bordeando el arroyo de aguas lluvias que se forma en el centro de la ciudad*
- 2. El área circundante a las 2 lagunas de oxidación y el matadero.*
- 3. Un área de 100 metros que rodea el perímetro proyectado, desde el occidente (salida a Guamal) hasta los linderos de la laguna de oxidación de la zona norte.*

5.2 SISTEMA VIAL:

ARTICULO 22°

El sistema vial urbano de Astrea se presenta en el plano de vías del presente Esquema, el cual está comprendido por un sistema de estructura sobre un modelo que intercomunica las zonas de vivienda y las diferentes áreas.

ARTICULO 23°.

Estructura:

El sistema se estructura sobre un modelo que intercomunica las zonas de vivienda y áreas de trabajo, educación y comercio.

5.2.1. DE LA ESTRUCTURA VIAL:

ARTICULO 24°.

Adóptese el sistema vial para Astrea según conceptos emanados del presente reglamento, definidos en dos niveles:

- 1. Nivel Regional.*
- 2. Nivel Urbano.*

ARTICULO 25°.

El Sistema Vial regional esta conformado así:

- 1. para la cabecera municipal las vías que la comunican con el corregimiento de Arjona, por el oriente de la población, y la vía que comunica con el municipio de Guamal*

Otras vías regionales: la vía al corregimiento Arjona; la vía a El Hebrón y Santa Cecilia; la vía a El Radio.

ARTICULO 26°.

Las vías del sistema se clasifican en:

1. Vías vehiculares.

1. Vías peatonales.

Las vías vehiculares se subdividen en vías principales o ejes estructurantes y vías generales.

PARAGRAFO: Las vías o ejes estructurantes tendrán prioridad de tráfico y en todos los cruces con otras vías.

ARTICULO 27°.

Son parte integrante de ejes estructurantes las calles, ver el plano N° 032107.

ARTICULO 28°.

El desarrollo de proyectos de nuevas vías estará condicionado a mejorar la fluidez del tráfico entre las zonas de viviendas, empleos, Servicios Sociales y de salud y de acceso a las zonas residenciales, por lo tanto constituye parte integral del presente reglamento la propuesta vial presentada en el plano N° 032107, Sistema vial propuesto.

ARTICULO 29°.

Se faculta al alcalde para efectuar expropiaciones de predios y/o adquirir los necesarios con el fin de adelantar las obras destinadas a mejorar el sistema vial propuesto.

ARTICULO 30°.

En el desarrollo de nuevas áreas urbanizables, la distancia entre vías vehiculares no será de mayor de cien(100) metros.

ARTICULO 31°.

Son vías secundarias las que distribuyen tráficos al interior de barrios y zonas periféricas que no poseen continuidad y llegan a vías estructurales.

ARTICULO 32°.

Son vías peatonales aquellas al interior de súper – manzanas y con Tráfico vehicular restringido, las cuales serán definidas previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia responsable, y adoptadas mediante Decreto de la Alcaldía.

ARTICULO 33°.

Las vías del sistema tendrán perfiles en función del tráfico que circula en ellas, los cuales incluyen ancho de la calzada ,zona verde, andén y antejardín, y de acuerdo a la siguiente clasificación:

V-1 = 23,50 Mts. (Min.). De ancho, 2 calzadas con separador central.

V-2 = 20,00 Mts. De ancho, 1 calzada (doble vía).

V-3 = 18,000 Mts. De ancho, 1 calzada (doble vía).

PARAGRAFO I: La definición de cada sección o perfil de vías así como los respectivos diseños geométricos serán los diseños elaborados por el EOT, denominados como Secciones de vía, los cuales forman parte integral del presente reglamento.

PARAGRAFO II: Todo terreno en proceso de urbanización debe contemplar una malla vial local continua, vehicular y peatonal, conectada con el sistema vial urbano.

VI. DEFINICION DE ACCIONES URBANAS.

ARTICULO 34°.

En las Áreas de Actividad Múltiple, Residencial y Recreacional se establecen áreas homogéneas para su reglamentación, en las cuales se determinan acciones en diferentes grados de intensidad y restricciones con los usos permitidos en cada una de las áreas de actividad, ellas son, Rehabilitación, Redesarrollo y Desarrollo y su denominación de hace con letras colocadas a continuación de la actividad.

ARTICULO 35°

La Rehabilitación: es la acción por la cual se establece una mejora cuantitativa y cualitativa de un sector urbano mediante normas de modificación y uso su intensidad y su volumétrica. Esta zona tiene tendencia de cambio y/o deterioro con su uso original. De acuerdo al área de actividad prevista, la rehabilitación tendrá diferentes niveles de intensidad de uso y tipos de comportamiento en su aplicación.

ARTICULO 36°.

El Redesarrollo: Es la acción por la cual se determinan cambios fundamentales en la estructura e infraestructura urbana de un sector deteriorado.

Se requiere participación del municipio y del sector privado para su recuperación.

ARTICULO 37°.

El Desarrollo: Es aquella acción por la cual se incorporan nuevas tierras al área urbana, estableciendo para ellas características propias para su consolidación, con infraestructura vial y de servicios. En esta categoría se incluyen las áreas inundables o bajas para involucrarlas al área urbana.

VII. NORMAS DE ZONIFICACION PARA AREAS URBANAS.

7.1 USOS GENERALES DE AREAS URBANAS.

ARTICULO 38°.

Los usos del suelo para cada área de actividad localizados en el plano de zonificación, podrán ser descritos según su intensidad y/o delimitados en el grupo y tipo según la clasificación establecidas en el capítulo anterior.

ARTICULO 39°.

AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE (A.A.M).

a. Usos principales.

<i>Residencial.</i>	- Grupo 2.
<i>comercial</i>	- Grupo 1 y 2.
<i>Industrial Manufactura.</i>	- Grupo 1.
<i>Institucionales.</i>	- Grupo 2.
<i>Recreativas</i>	- Grupo 1

b. Usos compatibles.

<i>Comercio.</i>	- Grupo 3
<i>Industrias Manufactureras</i>	- Grupo 2
<i>Institucionales.</i>	- Grupo 2

ARTICULO 40°.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

a. Usos principales.

<i>Residenciales.</i>	- Grupo 1y 2.
-----------------------	---------------

b. Usos complementarios.

<i>Comercio.</i>	- Grupo 1
------------------	-----------

- Institucionales.* - Grupo 1
- Recreativos.* - Grupo 1 y 2

ARTICULO 41°.

AREA DE ACTIVIDAD RECREACIONAL (A.A.Rc.)

1. Zonas Recreativas, A.A.Rc. – R.

a. Usos Principales:

Recreativo - Grupos 1 y 2.

b. Usos Complementarios:

- Institucional.* - Grupo 1.
- Comercio.* - Grupo 1

ARTICULO 42°.

AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (A.A.I.d).

a. Usos Principales:

Industrial Manufacturera - Grupos 1,2 y 3.

c. Usos Complementarios:

- recreación* - Grupo 1.
- comercio* - Grupo 1,2 y 3.

Vivienda de celaduría y Administración de la Industria.

ARTICULO 43°.

AREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (A.A.In).

a. Usos Principales:

Institucional - Grupos 1 y 2.

b. Usos Complementarios:

Recreativos - Grupos 1 y 2.

PARRAGRAFO: *Todos los predios que a la fecha del presente reglamento contengan uso Institucionales en edificaciones e instalaciones especializadas para tal fin deberán mantener*

dicho uso y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20% del área del predio.

ARTICULO 44°.

Se establecen normas generales que orientan aspectos específicos con respecto a la reglamentación de las construcciones que se autoricen en el municipio.

PARAGRAFO I: La oficina de Planeación tendrán en cuenta, al autorizar la construcción de una edificación, señalar los usos, volumetría y densidades previstas en las diferentes Áreas Urbanas.

PARAGRAFO II: La oficina de planeación llevará un registro de los desarrollos urbanos, en el cual consignará el número y el año de la Resolución reglamentaria, usos del Suelo autorizados, sus densidades y volumetría con el objeto de mantener los parámetros previstos y los usos predominantes en este reglamento, así como llevar una estadística de la construcción en las áreas urbanas.

7.2 NORMAS GENERALES URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS PARA EL AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

7.2.1 TAMAÑOS DE LOTES:

ARTICULO 45°.

Áreas de frentes mínimos de lotes:

a. Para edificaciones de 1 a 2 pisos.

Área = 250 M2

Frente mínimo = 10M.

b. Para edificaciones hasta cuatro (4) pisos máxima altura permitida.

Área = 450 M2.

Frente mínimo = 15M.

7.2.2 SUBDIVISION DE PREDIOS:

ARTICULO 46°.

Al realizarse otras subdivisiones de predios los lotes resultantes deberán tener el área mínima reglamentada en estos acuerdos.

ARTICULO 47°.

Al realizarse una subdivisión en zona urbanizada deberá hacerse una cesión al municipio (ó pagar su equivalente en precio comercial.

Las áreas de cesión para vivienda son aplicables a: agrupaciones y organizaciones.

Áreas de cesión para zonas verdes y equipamientos de uso público para vivienda se exige un 25% del área neta distribuido así:

- *En agrupaciones, un 10% para zonas verdes y el 15% restante para otros equipamientos.*
- *En loteos, el 15% para zonas verdes y el 10% restante para otros equipamientos.*

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación con densidad mayor a 15 viviendas por habitante neta debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal adicionales al 25% de cesión normal, según las siguientes normas: Un mínimo de 15 mts² por cada 80 mts² construidos para uso de vivienda, o el 15% del área neta que podrán destinarse exclusivamente a los siguientes usos:

- *Parques, jardines, juegos cubiertos y descubiertos.*
- *Guardería y jardines infantiles*
- *Salón múltiple*

- *Parqueo para visitantes ubicados en el interior del predio y diseñados de tal forma que sirvan como área de juego.*

Para usos distintos a la vivienda se exigirá una cesión del 20% del área neta, destinado en su totalidad a zonas verdes en uso público.

- *Por lo menos el 50% de las áreas de cesión de todo proyecto deben concentrarse en un globo de terreno. Las áreas restantes deben distribuirse en globos no menores de 1000 mts².*
- *Deberán tener acceso directo a una vía secundaria preferentemente. En lo posible no deben localizarse sobre vías arterias.*
- *No deben ubicarse en terrenos inestables o que presenten peligros de derrumbe ni en áreas inundables o cuya pendiente exceda el 25%.*
- *Las áreas destinadas a parques y zonas verdes deberán entregarse debidamente adecuadas según proyecto aprobado por la Oficina de Planeación. Como mínimo deben ser empedradas, arborizadas y dotadas de alumbrado público y conexiones de energía y acueducto.*

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente para la

ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente la Junta de Planeación.

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

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

7.2.3 ALTURAS:

ARTICULO 48°.

Según el uso y las zonas específicas de construcción, en el municipio de Astrea la máxima altura de las edificaciones será de cuatro (4) pisos.

7.2.4 VOLADIZOS:

ARTICULO 49°.

Los voladizos deberán proyectarse en forma continua con los predios vecinos. La profundidad será variable, según el ancho y el carácter de la vía, pero puede oscilar entre 0.60 mts y 1.50 mts, según visto bueno de la oficina de planeación municipal.

7.2.5 ARBORIZACION:

ARTICULO 50°.

Todos los predios deberán prever arborización en todas las áreas libres y recreativas.

ARTICULO 51°.

Las zonas que posean valores ecológicos: Zonas verdes, caños, Arroyos y demás elementos que forman parte del paisaje urbano, se debe prever la conservación de estos. La oficina de Planeación municipal será la encargada de exigir la conservación de estos elementos ó de no existir, la implementación de ellos.

7.2.6 PARQUEO O AREAS DE ESTACIONAMIENTO.

1. USO RESIDENCIAL:

Para áreas de vivienda de interés social y de media densidad podrán ser colectivos.

Para residentes de baja densidad: Un sitio para cada vivienda.

Para visitantes: un sitio para cada tres viviendas.

En las áreas de alta densidad.

Para residentes: un sitio para cada cinco viviendas.

Para visitantes: un sitio para cada diez viviendas.

2. USO COMERCIAL.

a. Comercio Grupo 1 y 2.

Para empleados: Un sitio para cada 150 M2 de construcción.

Para visitantes: Un sitio por cada 80 M2 de construcción.

b. Comercia Grupos 3 y 4.

Para empleados: Un sitio para cada 100 M2 de construcción.

En todo núcleo comercial se deberá prever un espacio de parque Por cada 240 M2 de construcción.

3. USO AGRO – INDUSTRIAL.

Para empleados: Un sitio para cada 300 M2 de construcción.

Para visitantes: Un sitio por cada 100 M2 de construcción.

PARAGRAFO I: Los establecimientos para visitantes deberán estar al nivel de terreno de fácil acceso y ser gratuitos.

ARTICULO 52°.

En el caso de cambio de uso de la construcción existente se deberá prever los estacionamientos requeridos por el nuevo uso de conformidad con lo descrito en el artículo anterior.

ARTICULO 53°.

Construcción: Toda construcción deberá tener estacionamientos cubiertos ó al aire libre cuando así lo estipule las normas para el área. Al no cumplir con ese requisito, se exigirá un pago compensatorio que consistirá en multiplicar el número de estacionamientos por el número de metros cuadrados, resultado que será afectado por un predio equivalente al metro cuadrado de pavimento a la fecha dividido entre dos o determinado a juicio de la Oficina de Planeación municipal, o quien haga sus veces, para efectos de la liquidación pertinente.

PARAGRAFO I: El dinero recolectado por este concepto se designará para construcción de áreas de parqueo público.

7.2.7 PATIOS Y CERRAMIENTOS:

ARTICULO 54°.

Las dimensiones mínimas de patios serán de 20.00 M2. para vivienda hasta de dos pisos, y de 30 M2. para edificaciones hasta de cuatro (4) pisos.

Este espacio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la ventilación é iluminación.

ARTICULO 55°.

Los cerramientos requeridos para delimitar antejardines no podrán pasar de 1.80 mts. de altura teniendo en cuenta un 30% de su área un tratamiento opaco de abajo hacia arriba y el 70% restante será con transparencia, diseño que deberá ser aprobado por la Oficina de Planeación.

Cuando sea para cerramientos de lotes, su altura deberá ser de 2 M se seguirá por los lineamientos exigidos por la Oficina de Planeación Municipal.

7.2.8 EQUIPOS:

ARTICULO 56°.

Los elementos de remate que existan en una edificación y los tanques de agua, gas y los contadores eléctricos deberán integrarse al diseño general de la edificación lo cual deberá ser verificado por Planeación Municipal.

ARTICULO 57°.

Las variedades de servicios sanitarios que requiera de edificaciones la fijará la Oficina de Planeación Municipal, según el uso público que tenga.

7.2.9 EQUIPAMIENTO COMUNAL:

ARTICULO 58°.

Todo planeamiento de conjunto de vivienda (urbanización) debe prever, con carácter obligatorio, un espacio para Equipamiento Comunal, para el cual tendrá que destinar diez (10) M2 de área de cada ochenta (80) M2 de área de construida para vivienda.

PARAGRAFO I: El área resultante se podrá destinar única y exclusivamente para los siguiente usos:

- a. *Recreativo: Parques, zonas verdes, plazoletas, juegos de niños (Cubiertos o al aire libre).*
- b. *Asistenciales: Puestos de salud, enfermería, droguerías.*
- c. *Educativos: Guarderías, preescolar, jardín infantil, salas Múltiples.*
- d. *Administrativos: Portería, seguridad, administración.*

ARTICULO 59°.

El Equipamiento comunal previsto debe formar parte integral del diseño general del proyecto, tanto en su localización como en su acceso, el cual deberá ser inmediato desde todas las zonas usuarias.

7.2.10 ESQUINAS:

ARTICULO 60°.

Todas las construcciones en esquina deberán localizar sus paramentos de modo que se mantengan libres de áreas determinadas por los radios de curvatura exterior ó interior de los andenes, según el tipo de vía que forma la intersección.

ARTICULO 61°.

Los lotes de esquinas con frentes sobre vías secundarios podrán utilizarlos para acceso a zonas de estacionamientos, teniendo en cuenta una distancia mínima de 12.00 M2 desde puntos de Intersección de la vía.

ARTICULO 62°.

En aquellas esquinas cuyas vías sean angostas se procurará, a juicio de la oficina de Planeación, establecer un corte de 45°. En la esquina de la edificación al nivel de primer piso con el fin de conferir garantía de suficiente visibilidad al tráfico vehicular.

7.2.11 INDICE DE HABITABILIDAD:

ARTICULO 63°.

Para las áreas residenciales y aquellas donde se autorice vivienda se fija el índice de habitabilidad, el cual corresponde al área mínima de vivienda permitida según el número de alcobas. Este índice será de 35 metros cuadrados de área por alcoba de lo cual se obtiene:

- *Para viviendas de una (1) alcoba: 35 M2 mínimo.*
- *Para viviendas de dos (2) alcobas: 70 M2 mínimo.*
- *Para viviendas de tres (3) alcobas: 105 M2 mínimo.*
- *Para viviendas de cuatro (4) alcobas: 140M2 mínimo.*

El área de 35 M2 incluye áreas comunes requeridas por dos ó más Viviendas como acceso, áreas comunes y escaleras.

No incluye depósitos, administración, parqueo y cuarto de maquinas.

7.3 AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:

ARTICULO 64°.

Las áreas Residenciales deberán cumplir con los usos, volumetría, índice de habitabilidad, Equipamiento comunal, estacionamiento, y demás normas generales y específicas dadas en el presente acuerdo

ARTICULO 65°.

Las áreas residenciales se subdividen en las siguientes zonas:

- a. AAR – D1: Que corresponde a las áreas de donde la intensidad de uso es mayor y su densidad habitacional es bajo (100 a 150 hab/ha.). Requiere consolidación de estructura urbana.*
- b. AAR – D2: Corresponde a las áreas en donde su intensidad de uso es mayor según su densidad habitacional es media (200 hab/ha.). Corresponde a áreas en proceso de consolidación.*
- c. AAR – D3: Corresponde a las áreas en proceso de desarrollo y su densidad habitacional es media (250 hab/ha.).*
- d. AAR – D4: Corresponde a las áreas en donde su densidad habitacional es alta (400 hab/ha.). y están en proceso de consolidación.*

ARTICULO 66°.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – D1.

En las áreas AAR – D1: Se darán los usos señalados para AAR, con las siguientes intensidades:

- a. Uso principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar, aislada, multifamiliar, Conjuntos residenciales y agrupaciones de vivienda.*
- b. Los usos complementarios comerciales solo podrán ocupar un 30% Del área construida en el primer piso.*

ARTICULO 67°.

Tendrá las siguientes normas de construcción.

a. Unifamiliar y Bifamiliar.

<i>Area lote.</i>	<i>= 250 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 12 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.60.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.10.</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 40.50 M mínimos o lo estipulado en la propuesta vial.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 1.5 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Dos (2) pisos.</i>
<i>Estacionamiento.</i>	<i>= Uno (1) por cada unidad de vivienda.</i>
<i>Estacionamientos visitantes</i>	<i>= Uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda.</i>

b. multifamiliares, conjuntos residenciales y agrupaciones de vivienda.

<i>Area lote.</i>	<i>= 550 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 15 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.50.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.70.</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 6.50 M mínimos o lo estipulado en la propuesta vial.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 5 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Cuatro (4) pisos.</i>
<i>Estacionamiento.</i>	<i>= Uno (1) por cada unidad de vivienda.</i>
<i>Estacionamientos visitantes.</i>	<i>= Uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda.</i>

ARTICULO 68°.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

En el AAR – D2: los usos permitidos tendrán las siguientes Restricciones:

a. Los usos complementarios comerciales solo podrán ocupar un 40% del área construida en el primer piso.

b. Solo se permitirá como complementario dentro de una construcción.

ARTICULO 69°.

En las áreas AAR – D2: se darán las siguientes normas de construcción.

a. Unifamiliar y Bifamiliar.

<i>Area lote.</i>	<i>= 300 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 10 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.55.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.09.</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 3.50 M mínimos o lo estipulado en la propuesta vial.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 1.50 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Andenes</i>	<i>= 1.50 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Dos (2) pisos.</i>

b. Multifamiliares, conjuntos residenciales y agrupacionales de vivienda.

<i>Area lote.</i>	<i>= 450 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 15 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.41.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.64.</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 5.50 M mínimos o lo estipulado en la propuesta vial.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 5 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Cuatro (4) pisos.</i>
<i>Estacionamientos.</i>	<i>= Uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda.</i>
<i>Estacionamiento.</i>	<i>= Uno (1) por cada cinco (5) unidades de vivienda para visitantes.</i>

ARTICULO 70°.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – D3.

En las AAR – D3: los usos permitidos tendrán las siguientes restricciones:

- b. Los usos complementarios comerciales solo podrán ocupar un 50% del área construida en el primer piso.*
- c. El uso comercial solo se dará como complementario en una Construcción.*
- d. Cuando se requiera comercio en mayor escala se deberá desarrollar en lotes igual ó mayor a 500 M2 y en zonas permitidas para este uso previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal.*

ARTICULO 71°.

En las AAR – D3: se permitirán las siguiente normas de construcción:

a. Unifamiliar y Bifamiliar.

<i>Area lote.</i>	<i>= 350 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 10 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.50.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.01.</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 3.50 M mínimos.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 1.50 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Dos (2) pisos.</i>
<i>Estacionamientos.</i>	<i>= Uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda para residente.</i>

b. Multifamiliares, conjuntos residenciales y agrupacionales de vivienda.

<i>Area lote.</i>	<i>= 450 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 15 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.41.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.64.</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 4.50 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 5 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Cuatro (4) pisos.</i>
<i>Estacionamientos.</i>	<i>= Uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda para residentes. Uno (1) por cada cinco (5) unidades de viviendas para visitantes ó uno (1) para cada 300 M2 de construcción de uso secundario.</i>

ARTICULO 72°.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – D4.

En las AAR – D4: Se permitirán los siguientes usos además del principal.

- a. los usos complementarios solo se permitirán en un 60% de ocupación del área construida en le primer piso.*
- b. Los usos secundarios solo se permitirán como complementario en una Construcción.*

ARTICULO 73°.

En las AAR – D4. Se permitirán las siguientes normas de construcción:

a. *Unifamiliar y Bifamiliar aislada o pareadas.*

<i>Area lote.</i>	<i>= 400 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 12 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.8.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.2</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 3.50 M mínimos.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 1.50 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Andenes.</i>	<i>= 1 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Dos (2) pisos.</i>

b. *Multifamiliares: conjuntos residenciales y agrupacionales de viviendas.*

<i>Area lote.</i>	<i>= 450 M2 mínimo.</i>
<i>Frente lote.</i>	<i>= 15 M mínimo.</i>
<i>Índice de ocupación.</i>	<i>= 0.41.</i>
<i>Índice de Construcción.</i>	<i>= 1.64.</i>
<i>Antejardines.</i>	<i>= 4.50 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento lateral.</i>	<i>= 3 M mínimo.</i>
<i>Aislamiento posterior.</i>	<i>= 5 M mínimo.</i>
<i>Altura Máxima.</i>	<i>= Cuatro (4) pisos.</i>
<i>Estacionamientos.</i>	<i>= Uno (1) por cada cuatro (4) unidades de vivienda para residentes.</i>
<i>Estacionamientos.</i>	<i>= Uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda para visitantes ó para cada 30 M2 de área de construcción en usos secundarios.</i>

ARTICULO 74°.

La Oficina de Planeación Municipal establecerá las áreas de cesión al municipio para servicios comunales y zonas verdes según cada Caso.

ARTIICULO 75°.

El Alcalde mediante Decreto reglamentará el mejoramiento progresivo de algunas áreas, sus etapas, procedimientos y normas específicas previo estudio y concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 76°.

7.4 AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE:

7.4.1 USOS DEL SUELO.

Las áreas de actividad múltiple se subdividen en las siguientes zonas:

- a. *AAM – 1: Corresponde en las áreas en las cuales se hace énfasis en el uso comercial, pero acepta cierto grado de uso residencial (vivienda en altura, donde se disponen comercios en el primer piso).*
- b. *AAM – 2: Corresponde a las áreas en las cuales se desarrollan en mayor grado el uso comercial múltiple.*
- c. *AAM – 3: Corresponden a las áreas en las cuales se presentan un menor grado de uso residencial y se intensifica el uso comercial múltiple.*
- d. *AAM – 4: Corresponde a las áreas en las cuales el uso múltiple se intensifica.*

7.5 ACCION DE REDESARROLLO.

ARTICULO 77°.

La acción de redesarrollo se aplicará a áreas que ameritan modificación en sus estructuras físicas urbanas.

ARTICULO 78°.

La Oficina de Planeación municipal realizará los estudios de las zonas que ameriten este tratamiento y las reglamentará de acuerdo a proyectos de diseños urbano y de prefactibilidad, quien recomendará su expedición por Decreto del Alcalde.

ARTICULO 79°.

El Alcalde presentará un proyecto de acuerdo al Concejo municipal por el cual se ordena la expropiación por motivos sociales y de utilidad pública, la totalidad de terrenos ó parte de ellos por las acciones de redesarrollo, con base en los Decretos Reglamentarios de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 80°.

En caso de que se haga la acción de redesarrollo total ó parcialmente por la empresa privada, deberá cumplir con la reglamentación prevista para esa zona.

7.6 ACCION DE DESARROLLO.

ARTICULO 81°.

La acción de desarrollo se podrá adelantar de dos formas:

- a. *Desarrollo Normal: Por el cual se urbaniza un lote con planos aprobados, redes de servicios completas y cesiones de áreas al municipio.*
- b. *Desarrollo Progresivo: por el cual un terreno se urbaniza en etapas con sucesivas dotaciones de Servicios Públicos e infraestructura hasta obtener su provisión completa de ellos.*

ARTICULO 82°.

Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse en manzanas o súper - manzanas, siempre y cuando cumplan los siguiente requisitos:

- a. *Factibilidad de Servicios Públicos.*
- b. *Acceso inmediato de una o más vías a las previstas como colectoras o estructurantes.*
- c. *Cumplir con las secciones exigidas.*
- d. *Que tengan una dimensión máxima de cuatro (4) hectáreas en área útil en caso de súper manzana.*

ARTICULO 83°.

Todo proyecto deberá ceder al municipio un porcentaje de área para zonas verdes comunales según densidad y el uso permitido, el cual será definido por la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 84°.

Las áreas de cesión deben ubicarse próximas a vías vehiculares de uso publico garantizando su acceso y carácter de espacio publico.

7.7 AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:

7.7.1 USOS DEL SUELO:.

ARTICULO 85°.

Las normas de actividad industrial son las clasificadas en el Artículo 16°.

PARAGRAFO I: Los establecimientos localizados en área de actividad residencial y múltiple se regirán por las normas establecidas en esa zona.

7.7.1.1 TAMAÑOS DE LOTES:

ARTICULO 86°.

Se da el requerido para el buen funcionamiento de la Industria ó Agro - Industria y está se regirá por las normas de alineamiento especificado para la zona.

7.7.1.2 ALTURAS Y VOLADIZOS:

ARTICULOS 87°.

Las alturas se establecerán por el número de pisos o su equivalente en metros. En el municipio de Astrea será de una altura que no exceda los cuatro (4) pisos.

ARTICULO 88°.

Cuando la Industria sea de tipo de bodega, la altura será requerida por el tipo de construcción sin exceder en promedio en metros de una edificación de cuatro (4) pisos.

ARTICULO 89°.

Los voladizos se permitirán sobre áreas de antejardín y /o aislamientos con una dimensión de 1,50 M.

7.7.1.3 AISLAMIENTO Y ARBORIZACION:

Según lo establecido en la zona y según el tipo de vías.

ARTICULO 90°.

3.- EL CERRAMIENTO: Debe ser transparente y con altura máxima de dos cincuenta (2,50)M. En la siguiente forma: Un zócalo.80M. De altura máxima (opaco) y los 1.70M. restantes en el elemento transparente (malla, rejas, etc.)

ARTICULO 91°.

Él cargue y descargue deberá proveerse dentro del predio y no podrá ser inferior el área necesaria para estacionar un camión y/o similar.

7.7.1.4 CERRAMIENTOS DE LOTES:

ARTICULO 92°.

Deberá tener un cerramiento sobre sus linderos de tres (3)M. de altura máxima, con normas de seguridad y aislamiento técnico al ruido, según el tipo de industria.

7.7.1.5 CONTROL IMPACTO AMBIENTAL:

ARTICULO 93°.

Todas las industrias deberán tener los sistemas de control de contaminación y el proceso técnico empleado según el tipo de actividad que desarrollen.

7.8 AREA DE ACTIVIDAD RECREACIONAL.

ARTICULO 94°.

Según el artículo 19° del presente reglamento se clasifican las zonas en:

1. *A.A.Rc.-R: Parques y zonas verdes de recreación*
2. *A.A.Rc.-T: Sitios turísticos.*
3. *A.A.Rc.-C: Recreación pasiva –conservación forestal.*

Las cuales según sus características y pautas establecidas, se darán un reglamento especial.

ARTICULO 95°.

En los barrios y sectores la afectación de zonas verdes parques y Plazoletas de uso publico de un lote, deberán garantizar su uso y no podrán ser enajenados para otro fin. La Oficina de Planeación Municipal será la encargada de garantizar su uso y mantenimiento.

VIII. NORMAS SOBRE AMOBLAMIENTO URBANO.

8.1. ASPECTOS GENERALES.

ARTICULO 96°.

AMOBLAMIENTO URBANO: Es el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad o que visualmente la afectan y que contribuyen a facilitar el ejercicio de aquel.

Las actividades habituales de sus moradores, a la mejor información y su orientación a su esparcimiento y a garantizar las condiciones de Seguridad e higiene ambiental.

ARTICULO 97°.

ELEMENTOS QUE LO CONFORMAN: Hace parte del Amoblamiento Urbano y por ende del espacio publico, aquellos elementos permanentes o transitorios descritos así:

- A. *Elementos de información: Vallas, avisos, señalización, identificaciones Urbanas y arquitectónicas, etc.*

- B. *Elementos de servicios varios: Módulos para ventas estacionarios, Casetas de paraderos de buses, centros de información y de servicios varios, etc.*
- C. *Elementos de ambientación y ornamentación: Arborización urbana, jardineras, iluminación pública, bancas, etc.*
- D. *Elementos de seguridad: Amoblación urbana para limitados físicos, Puentes peatonales, Hidrantes y centros de seguridad CAI, etc.*
- E. *Elementos de comunicación: Cabinas telefónicas, buzones de correo etc.*
- F. *Elementos que inciden en el espacio publico: Ventas ambulantes antenas y redes para recepción, transmisión y conducción de señales.*

8.1.1. ELEMENTOS DE INFORMACIÓN:

ARTICULO 98°.

OBJETIVO: Organizar y ordenar los elementos informativos y promocionales con el propósito de respetar el paisaje urbano y evitar la saturación de vallas y avisos en el espacio publico y privado con injerencia en aquel.

ARTICULO 99°.

DEFINICIÓN: Se entiende por valla publicitaria todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio de difusión, con fines de comerciales culturales, cívicos, turísticos, políticos, informativos, o como propósitos similares de interés general, dispuestos para su apreciación visual en sitios exteriores o independientes a las edificaciones.

ARTICULO 100°.

NORMAS GENERALES: Para que la valla sea considerada como tal y obtenga la aprobación para su instalación deberá cumplir con las siguientes características:

- A. *El material de la valla en si debe ser resistente a la intemperie.*
- B. *Estar montada sobre estructuras metálicas independientes u otro material estable.*
- C. *Puede estar iluminada en forma fija por reflectores o indirectamente tener iluminación interior o estar sin ella, siempre y cuando este en los sitios que se permitan.*
- D. *Las vallas publicitarias deberán dedicar el 20% como mínimo de su área total, a la inclusión de un mensaje civil.*
- E. *Las leyendas y dibujos no deben confundirse con las señales o marcas de transito.*

- F. *En toda valla publicitaria deberá aparecer en el borde inferior derecho el número de la licencia que autoriza su colocación y la firma instaladora.*

ARTICULO 101°.

DIMENSIONAMIENTO PARA VALLAS:

- A. *El área máxima de toda valla será de setenta y dos (72)M2.*
- B. *La altura mínima del borde inferior de la valla con respecto al nivel del suelo será de 2.10M.*
- C. *La altura máxima con relación al borde superior de la valla será de 8.10M. Sobre el nivel del suelo.*
- D. *La longitud máxima será de 12M.*

ARTICULO 102°.

SITIOS PERMITIDOS PARA SU INSTALACIÓN:

La reglamentación de vallas o de propagandas en general, a lo largo de carreteras nacionales o en cercanías a ellas y las sanciones para quien contravenga las normas están establecidas por Resolución d el Ministerio de Transporte.

- A. *Las vallas se colocarán al lado derecho de la vía teniendo en cuenta el sentido de la circulación del transito.*
- B. *La licencia para la instalación, la expedirá el ministerio de obras Publicas.*
- C. *La licencia de vallas en estos sitios, se concederá por un año mas a petición del interesado. Cualquier cambio de localización contenido de la valla requiere de nuevas licencias. El sitio no queda autorizado como tal para nuevas instalaciones.*

ARTICULO 103°.

INSTALACIÓN DE VALLAS EN LOTES:

En predios no construidos únicamente se permiten vallas publicitarias en áreas comerciales.

8.1.2. VALLAS PROMOCIONALES EN URBANIZACIONES Y EDIFICIOS EN PROCESOS DE CONSTRUCCION Y OTRAS:

ARTICULO 104°.

LOCALIZACIÓN: *En las urbanizaciones, construcciones y reformas sustanciales que se adelanten en el municipio se podrán colocar vallas visibles en el área privada del sitio donde*

se desarrolla la obra y murales promocionales en sus cerramientos, los cuales deberán ser retirados inmediatamente una vez terminado el proceso de recibo por parte de la oficina de Planeación.

PARAGRAFO I: Queda a juicio de la Oficina de Planeación permitir la colocación de vallas en áreas públicas, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la reglamentación del presente reglamento.

ARTICULO 105°.

VALLAS DE PROMOCION Y VENTAS DE VIVIENDAS:

Toda publicidad o promoción que se haga en cualquier valla con el objeto de comercializar vivienda, deberá cumplir con la obligación de insertar en el texto de mensaje, el número de la resolución o radicación que utiliza la venta.

ARTICULO 106°.

VALLAS DE ORIENTACIÓN URBANA:

Son las que se utilizan para orientar e informar sobre los lugares turísticos, culturales o de algún interés general principalmente cuando son de difícil acceso.

ARTICULO 107°.

VALLA PARA CAMPAÑAS POLITICAS:

Se podrán instalar vallas con propagandas políticas en época electoral y en los lugares autorizados por el presente acuerdo y previo él tramite correspondiente. Estas vallas tendrán carácter transitorio y solamente podrán ser instaladas durante un periodo de treinta días antes del evento respectivo deberán ser retiradas en un plazo máximo de ocho días después de este si a si no se hiciera serán retiradas por la oficina de Planeación municipal o la Inspección central de policía, a costas del propietario.

ARTICULO 108°.

INSCRIPCIONES DE INSTALADOR DE VALLAS:

Toda persona natural o jurídica dedicada a la instalación de vallas publicitarias transitorias o permanentes deberán escribirse previamente en la Secretaria de Gobierno Municipal, para la cual deberán enviar solicitud que contenga por lo menos:

- A. Nombre o razón social del solicitante.*
- B. certificado de registro de la cámara de comercio de la ciudad donde tiene domicilio la empresa.*
- C. Domicilio, dirección y teléfonos de las oficinas del solicitante.*

- D. *Nombre del propietario o del representante legal, con su Identificación, cuando en el segundo caso se trate de personas jurídicas.*
- E. *Ramas de especialización y experiencia de la firma.*
- F. *Relación del número de vallas y su localización exacta, las cuales hayan sido instaladas por firmas solicitantes.*
- G. *Referencias de tres (3) firmas comerciales reconocidas como mínimo.*

La Secretaria de Gobierno Municipal, recibirá la documentación y después de estudiarla, si no hay objeción concederá una licencia como fabricante e instalador de vallas, de lo cual se notificará al interesado.

ARTICULO 109°.

PROHIBICIONES:

Sé prohíben de las instalaciones de las vallas en los siguientes sitios:

- A. *Antejardines y edificaciones, incluyendo terrazas, techos y marquesinas ubicadas en el área urbana.*
- B. *Áreas privadas destinadas a fines educativos, culturales, recreativos y de circulación.*
- C. *Áreas libres públicas o privadas de un complejo vial y en los elementos constructivos de una sección vial.*
- D. *En los retiros obligatorios de las corrientes naturales de agua.*
- E. *En zonas verdes que haga parte de obras complementarias de puentes, pasos a desnivel.*
- F. *En postes o estructuras de servicios públicos.*
- G. *En sitios donde se atenté con la estética y el paisaje urbano; a juicio de la Oficina de Planeación municipal.*

ARTICULO 110°.

RETIRO:

La Secretaria de Gobierno municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier valla o mural cuando no se ciña a lo reglamentado en el presente reglamento, no cumpla con su función, esté en condiciones deficientes de mantenimiento, cause problemas de visibilidad, ponga en peligro a personas y vehículos o produzca un aspecto desagradable en el sector donde se

encuentre, previa autorización escrita al anunciante o responsable, con no menos de quince(15) días de antelación al hecho.

8.1.3 DE LOS AVISOS:

DEFINICIÓN: Se entiende por aviso al elemento que se utiliza como anuncio, señal, advertencia y propaganda, que con fines culturales, comerciales, turísticos o informativos, se instalen adheridos a las fachadas de las edificaciones por medios físicos o mecánicos.

ARTICULO 111°

NORMAS GENERALES: El área del aviso no podrá exceder el 20% del área total de la fachadas correspondiente, ni sobresalir de ella frontalmente más de 30 Cm.

A.- El borde inferior del aviso deberá estar a una altura de dos con diez (2.10) M. Sobre el nivel del andén. El borde superior no podrá superar una altura de ocho (8) Metros.

ARTICULO 112°.

- A. Los avisos pueden ser fabricados en metal, madera, plásticos u otros material resistente a la a intemperie.*
- B. Todo aviso promocional que se instale deberá tener en el borde inferior derecho el número de la licencia que autoriza su colocación y el distintivo del colocado.*

PARAGRAFO: Los aviso reflectivos serán exclusivos para las señales de tránsito.

ARTICULO 113°.

CLASIFICACIÓN: Los avisos de acuerdo a su función se clasifican de la siguiente forma:

- A. Avisos promocionales o de publicidad: Pueden ser permanentes o transitorios.*
- B. Avisos de Identificación: en el cual solo aparece el nombre del local. Son permanentes.*

ARTICULO 114°.

AVISOS LUMINOSOS NO INTERMITENTES:

Se permiten como máximo la colocación de dos (2) avisos por cada local, uno para su Identificación y otro de propaganda, sin que sobrepasen el área exigida en el presente acuerdo.

- A. Se permiten avisos publicitarios o de identificación, pintados en las vitrinas de locales comerciales y almacenes.*

- B. *Los locales comerciales ubicados en las esquinas que tengan varios frentes, podrán instalar avisos en cada una de sus fachadas, sin exceder el área determinada.*
- C. *Cuando la fachada de un local no cuente con área útil suficiente Para colocación de un aviso a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, se podrá utilizar un área adicional de los parámetros colindantes.*

ARTICULO 115°.

Avisos en edificaciones comerciales, Industriales y de servicios.

Todo proyecto de edificación que prevea la construcción de locales debe demarcar un 20% de área de la fachada del local para la instalación de los respectivos avisos, respetando una altura de dos con diez (2.10) Metros.

ARTICULO 116°.

Avisos en Áreas Residenciales:

Los avisos que se colocan en locales comerciales situados en áreas netamente residenciales tendrán un área máxima equivalente a un metro cuadrado.

En locales comerciales ubicados en áreas residenciales sólo se permite la colocación de avisos de identificación.

ARTICULO 117°.

Avisos Para Teatros:

El tratamiento publicitario en las fachadas de los teatros, salas de cine y establecimientos similares por medio de dispositivos luminosos, se consideran como un caso especial por lo tanto su diseño y localización esta sujeto a la aprobación de la Oficina de Planeación, atendiendo parámetros estéticos y morales.

ARTICULO 118°.

No podrán colocarse avisos en inmuebles patrimoniales.

ARTICULO 119°.

COMPLEMENTACION: Todo aviso que vaya a ser instalado deberá contar con la autorización del gobierno, previo concepto de ubicación de la Oficina de Planeación y el pago del impuesto respectivo a la Oficina de impuesto Municipal.

ARTICULO 120°.

PROHIBICIONES:

Sé prohíbe:

- A. *Instalar avisos en forma perpendicular a las edificaciones.*
- B. *Colocar vallas o avisos sobre aleros, tapasoles y marquesina de las edificaciones.*
- C. *Grabar o pintar propaganda comercial sobre templos, monumentos Históricos y artísticos o en andenes, árboles, elementos ornamentales, postes y estructura de energía y bienes de uso público.*
- D. *Instalar pancartas móviles y fijas, en andenes, zonas verdes, antejardines o cualquier área del espacio público.*
- E. *Instalar avisos en tapasoles y sobre marquesinas.*
- F. *Avisos de todo tipo que se encuentre suspendidos, en antepecho o incorporados en cualquier forma a las ventanas, cuya altura sea superior al tercer nivel.*
- G. *Instalar, pintar o fijar avisos, carteles o afiches en los siguientes Sitios:*
 - ◆ *Cubiertas, dinteles, terrazas, muros, culatas de los edificios.*
 - ◆ *Puentes o pasos de desnivel, a excepción de la altura máxima y señales de tránsito de identificación del puente.*
 - ◆ *Postes y estructuras de servicio público.*
 - ◆ *En edificaciones públicas a excepción de los avisos relacionados con su identificación.*
 - ◆ *En los pisos de andenes, vías y zonas de uso público.*

ARTICULO 121°.

TRAMITES PARA OBTENER EL PERMISO:

Para la instalación o fijación de avisos se requiere de una autorización, la cual se obtiene presentando una solicitud a la Secretaria de Gobierno Municipal, quien la expedirá previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal, ajustando esquemas gráficos del mismo.

Las multas y sanciones se harán de conformidad con las disposiciones citadas en el código departamental de Policía del Cesar.

ARTICULO 122°.

LOS AVISOS TEMPORALES:

DEFINICIÓN: Son avisos que se colocan con el fin de dar a conocer un espectáculo o evento transitorio y su tiempo de instalación no podrá ser superior a la duración del evento y

deberá contar como máximo con un mes de anticipación al inicio del mismo. Puede ser pasacalles, pendones, carteles, afiches, avisos, pancartas.

PARAGRAFO: En las épocas preelectorales que se realicen elecciones primarias y presidenciales, estas se consideran como temporadas independientes.

ARTICULO 123°.

CONTENIDO: En los avisos temporales solo se permitirán anunciar relativos a espectáculos públicos, de carácter político, Institucional, cívico, cultural y artístico.

Licencia. Será expedida por la Secretaria de Gobierno Municipal con previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal, en la cual estará definido el tiempo de colocación del aviso y el compromiso por parte del interesado de retirarlo una vez finalice el permiso.

ARTICULO 124°.

PROHIBICIONES:

Pasacalles, pendones y festones: Anuncio temporal, que se coloca elevado, con respecto a una vía, perpendicular o paralela a la misma.

Localización: solo se permitirán en áreas y corredores industriales y en vías en las cuales de frente a alguna edificación o conjunto de carácter institucional.

Afiches: Aviso temporal que se utiliza para promocionar eventos y sitios turísticos, difundir propaganda, productos, servicios, marcas, empresas, lemas y recordar fechas y actividades.

Localización : Los carteles, afiches y pancartas que anuncian espectáculos públicos, de carácter político, institucional, cultural y Artístico.

Solo se permitirá fijarlos en las carteleras que para tal fin se instalen en la ciudad.

8.1.4 SEÑALES DE TRANSITO:

ARTICULO 125°.

DEFINICION: Se entiende por señales de tránsito, todo dispositivo o aviso instalado en las vías publicas para el control y regulación de tránsito y para la información de conductores y peatones.

ARTICULO 126°.

NORMAS GENERALES: La señalización vial dentro del casco urbano deberá ceñirse a las normas nacionales que para tal efecto dispone el Ministerio del Transporte y la Oficina de Planeación Municipal en las normas y señales internacionales que haya sido acogidas por dicho Ministerio.

ARTICULO 127°.

La Oficina de Planeación Municipal se encargará de coordinar y distribuir la instalación de nomenclatura vial.

PARAGRAFO: La nomenclatura vial u orientadora se definirá con los mojones y placas esquineras.

ARTICULO 128°.

COMPETENCIA: El Ministerio del Transporte y la Oficina de Planeación Municipal serán las encargadas de la planificación, distribución especial y determinación de la localización específica de las señales viales de conformidad de las leyes vigentes sobre la materia.

8.2 ELEMENTOS DE SERVICIOS VARIOS:

8.2.1 MODULOS PARA VENTAS ESTACIONARIAS:

ARTICULO 129°.

DEFINICION: Son todos aquellos elementos que albergan actividades de servicios desarrolladas de forma permanente en los espacios públicos tales como vías peatonales, andenes, plazas, plazoletas, parques, etc.

ARTICULO 130°.

NORMAS GENERALES: La distribución y ubicación de los puestos se hará de acuerdo al tipo de vía y los flujos peatonales.

ARTICULO 131°.

COMPLEMENTACION: Previo concepto de la respectiva oficina de Planeación Municipal, la Secretaria de Gobierno del Municipio otorgará los correspondientes permisos para ejercer las actividades descritas en el artículo anterior.

ARTICULO 132°.

LOCALIZACIÓN: Se prohíbe localizar ventas estacionarias en:

- *Acceso a locales comerciales.*
- *Edificios patrimoniales.*
- *Iglesias.*
- *Monumentos Históricos.*

- *Entidades bancarias y similares.*
- *Organismos de seguridad.*
- *Instituciones publicas.*
- *Centros educativos.*
- *Las esquinas de las manzanas y hasta 10 Metros del cruce de parámetros.*
- *En las zonas de paraderos de buses, busetas y colectivos.*

PARAGRAFO I: No se permitirán más de cuatro (4) ventas estacionarias por cuadra, dos en cada una de los costados.

PARAGRAFO II: Las distribuciones de las ventas estacionarias obedecerán a un plan que evite la concentración de servicios similares a la misma zona.

PARAGRAFO III: No se permitirá el cambio de las actividades autorizadas para la localización dada.

PARAGRAFO IV: No se permitirá la ampliación, adición o modificación de los módulos de servicios propuestos.

8.2.2 VENTAS TRANSITORIAS:

ARTICULO 133°.

DEFINICIÓN: Son ventas ambulantes y transitorias las que se realizan en sitios adyacentes a estadios, plazas y lugares donde se realicen concentraciones y festejos populares, eventos deportivos, Culturales y religiosos.

ARTICULO 134°.

NORMAS GENERALES: La ubicación, dimensionamiento y distribución de estas ventas se harán teniendo en cuenta las características del sector, paisajismo y la racionalidad en le espacio publico.

ARTICULO 135°.

COMPETENCIA: Previo concepto de la Oficina de Planeación, la Secretaria de Gobierno otorgará el correspondiente permiso para ejercer las actividades de las ventas transitorias.

8.2.3 CASETAS PARA PARADEROS DE BUSES:

ARTICULO 136°.

DEFINICIÓN: Son los elementos cubiertos que ofrecen comodidad y protección para los usuarios del transporte colectivo y se ubican en sitios programados para las paradas de buses.

ARTICULO 137°.

COMPETENCIA : La colocación de las casetas será determinada por los entes responsables del tránsito.

8.2.4 CENTROS DE INFORMACION Y DE SERVICIOS VARIOS:

ARTICULO 138°.

DEFINICIÓN: Módulos ubicados en el espacio público, destinados a la prestación de un servicio a la comunidad. Casetas de información administrativa.

8.3 ELEMENTOS DE AMBIENTACION Y ORNAMETACION:

8.3.1 ILUMINACIÓN PÚBLICA:

ARTICULO 139°.

DEFINICIÓN: Entiéndase por elemento de iluminación pública todos aquellos cuya función es la de proporcionar el espacio público la visibilidad adecuada para facilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales y a su vez mejorar la seguridad ciudadana.

ARTICULO 140°.

COMPETENCIA: En sitios de concentración pública, tales como: parques, plazas, plazoletas y áreas de tratamiento específico, la iluminación será definida conjuntamente por la empresa de servicios y la Oficina de Planeación.

8.3.2 BANCAS:

ARTICULO 141°.

DEFINICIÓN: Amoblamiento destinado al descanso y reposo de personas que hacen uso del espacio público.

ARTICULO 142°.

NORMAS GENERALES: Se localizarán bancas en sitios abiertos de concentración pública, tales como:

Plazas, plazoletas, parques, áreas recreativas, separadores, de tal forma que posibiliten la circulación peatonal y que no interfieran con la visibilidad vehicular.

ARTUCULO 143°.

COMPETENCIA: La localización, diseño y autorización para la colocación de estos elementos competará a la Oficina de planeación.

8.4 ELEMENTOS DE SEGURIDAD:

8.4.1 AMOBLAMIENTO URBANO PARA LIMITADOS FISICOS:

ARTICULO 144°.

DEFINICIÓN: Son aquellos elementos tales como rampas, escaleras, barras de orientación, baños, teléfonos públicos, ejes diseñados adecuadamente para facilitar la circulación estadias y utilización por parte de personas con limitaciones físicas de los espacios públicos en general.

ARTICULO 145°.

NORMAS GENERALES: Dependiendo del elemento, se localizará en andenes o sitios de concentración pública tales como: parques, plazas, plazoletas, pasajes peatonales, vías, etc.

ARTICULO 146°.

COMPETENCIA: Los elementos de amoblamiento urbano para limitados físicos deberán cumplir con lo dispuesto en la Oficina de Planeación.

8.4.2 PUENTES PEATONALES:

ARTICULO 147°.

DEFINICIÓN: Son aquellos elementos elevados destinados para el cruce peatonal sobre espacios públicos, vías quebradas o barreras naturales.

ARTICULO 148°.

NORMAS GENERALES: Se localizarán en lugares de construcción muy alta de peatones que requieren de cruces sobre vías que tienen un volumen vehicular considerable y que restringen el paso a nivel del mismo.

ARTICULO 149°.

COMPETENCIA: La Oficina de Planeación Municipal, definirá los sitios de ubicación de los puentes peatonales de acuerdo con estudios específicos sobre sus requerimientos.

8.4.3 HIDRANTES:

ARTICULO 150°.

DEFINICIÓN: Son aquellos elementos de utilidad pública, destinados para el control de incendios, el abastecimiento de agua y el aseo de los espacios públicos.

ARTICULO 151°.

NORMAS GENERAL: Para la ubicación de hidrantes, entre otros aspectos, se debe tener en cuenta que no queden obstaculizados por elementos de amoblamiento urbano.

ARTICULO 152°.

COMPETENCIA: Lo referente a la ubicación de hidrantes, instalación, control y capacidad de estos, se hará de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas de la oficina responsable en coordinación con la Oficina de Planeación y el cuerpo de bomberos respectivo.

ARTICULO 153°.

DEFINICIÓN: Edificación ubicada en el espacio publico, destinada a la presentación del servicio de seguridad a la comunidad.

NORMAS GENERALES: El diseño de estas edificaciones deberá responder a las condiciones de tipología de fachadas y a las características especiales de las edificaciones del entorno.

8.5 ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN:

8.5.1 CABINAS TELEFONICAS:

ARTICULO 154°.

*LOCALIZACIÓN: En sitios de concentración publica tales como:
Parques, plazuelas, plazas, pasajes comerciales se localizan módulos teléfonos donde hay una mayor accesibilidad del usuario, de acuerdo a la conformación del espacio de tal forma que no se obstaculice la visibilidad y los flujos peatonales.*

En áreas centrales y en sitios de concentración publica, tales como los anotados arriba, se deberán localizar teléfonos públicos para limitados físicos, facilitando la prestación del servicio, teniendo en cuenta las normas establecidas.

ARTICULO 155°.

COMPETENCIA: TELECOM y Oficina de Planeación.

8.5.2 BUZONES PARA CORREO:

ARTICULO 156°.

COMPETENCIA: La ubicación de los buzones para correo será definida por la Oficina de Planeación Municipal.

8.5.3 ILUMINACION PUBLICA

ARTICULO 157°.

DEFINICIÓN: Entiéndase por elemento de iluminación pública todos aquellos cuya función es proporcionar al espacio público la visibilidad adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales y a su vez mejorar la seguridad ciudadana.

ARTICULO 158°.

COMPETENCIA: En sitios de concentración pública tales como: Parques, plazas plazoletas y áreas de tratamiento específico, la iluminación será definida conjuntamente por la oficina de Planeación y Electricaribe.

8.6 ARBORIZACION URBANA:

ARTICULO 159°.

La arborización y elementos naturales de valor ecológico y Paisajístico deberán ser conservados, no pudiendo destruirse por el desarrollo de las edificaciones. Estas deberán permitir, además, una relación visual – paisajística.

ARTICULO 160°.

Las zonas blancas, zonas de protección ambiental, separadores centrales y laterales, generalmente son zonas verdes aptas para la arborización.

Deben ornamentarse de acuerdo a las características de cada perfil vial, a la ubicación de las líneas de conducción eléctrica, o telefónicas aéreas o subterráneas, que pueden estar colocadas a uno o ambos lados de la vía, a la distancia de las redes de acuerdo al alcantarillado, y teniendo presente aspectos paisajísticos y la no obstrucción de la visión vehicular.

PARAGRAFO I: Cuando cualquier persona ya sea natural o jurídica, de derecho público o privado, para efectos de diseño y/o mantenimiento de acometidas eléctricas aéreas o

subterráneas, trazados de vías, diseños de construcción y reforma de cualquier índole, necesita efectuar podas foliares, podas radiculares; trasplantes o talas, deben presentar solicitud en la Oficina de Planeación, acompañada de los respectivos planos, ubicando cada uno de los árboles que aparezcan en la línea.

PARGRAFO II: Cuando la Oficina de Planeación o Empresa de Servicios Públicos necesiten efectuar podas foliares, radiculares, trasplante o talas esta se efectuará con personal calificado.

ARTICULO 161°.

Sin perjuicio de la acción establecidas en el código penal, la persona natural o jurídica que destruya, inutilice, haga desaparecer o de cualquier forma dañe espacios arbóreos en área pública o zona privada en la cual la oficina de Planeación se haya reservado el derecho de autorizar cualquier tratamiento silvicultura, será conminada de manera pública a través de esa oficina o quien haga sus veces, a efectos de que resarza los daños causados.

ANEXO No. 1

PROCEDIMINETOS Y TRAMITES

Para áreas de actividad.

Se tramitarán de la siguiente manera:

1.- Para áreas que cuentan con normas generales y específicas.

a. Por aplicación directa de la Oficina de Planeación Municipal de las normas establecidas en el presente acuerdo por cada área de actividad.

b. Por demarcación o alineación por parte de la Oficina de Planeación, cuando se requiera definición de empates y parámetros o conservación de las edificaciones.

2. - Para áreas que cuentan con normas generales:

a. Por demarcación y aprobación de proyectos por parte de la Oficina de planeación municipal cuando requiera de la definición de volumétricas, parámetros o conservación de la edificación.

b. Por resolución de la junta de planeación que contenga las normas específicas y obligaciones del urbanizador. Se aplicaran en áreas de desarrollo.

Toda agrupación o conjunto áreas de desarrollo y rehabilitación tendrán unos reglamentos de copropiedad donde se especifique cuales son los bienes de propiedad privada individual y comunal.

Todo proyecto o construcción deberá tramitar su licencia de construcción en la Oficina de Planeación municipal.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

La Oficina de Planeación municipal expedirá la licencia de construcción a los planos arquitectónicos de edificaciones que se van a construir en el municipio, siempre y cuando cumplan con las normas reglamentarias y específicas del presente acuerdo.

PARAGRAFO 1º: El interesado deberá presentar constancia de factibilidad de servicios y aceptación del proyecto por parte de la empresa de servicios públicos correspondientes a partir del momento en que éstas sean creadas o de las existentes.

La licencia de construcción tendrá vigencia en un (1) contado a partir de la fecha de expedición. Vencido este termino si las obras no se han iniciado la licencia caducará y se deberá solicitar la revalidación ante la Oficina de Planeación Municipal.

La tramitación para obtención de licencias de construcción que se adelante ante la Oficina de Planeación Municipal podrán seguir su curso normal con las disposiciones bajo las cuales se iniciaron ó acogerse al presente acuerdo.

PARAGRAFO 1º: La Oficina de Planeación determinará los documentos y procedimientos requeridos para cada tramite.

Licencias de funcionamiento.

Las licencias de funcionamiento para establecimientos comerciales e industriales tendrán el siguiente tratamiento: Serán expedidos por la Secretaria de Gobierno correspondiente, previo concepto de uso del suelo y normas de la Oficina de Planeación Municipal.

La Oficina de Planeación Municipal fijará el traslado de establecimientos comerciales e industriales que no cumplan con las normas ó usos establecidos por el área donde se ubica.

Todo establecimiento que obtenga licencia de funcionamiento deberá renovarla cada año, previo concepto del uso del suelo por la Oficina de Planeación Municipal. Si ha causado impacto negativo al sector se podrá cancelar la licencia.

ANEXO 2.

TRATAMIENTO DE CONSTRUCCION

A.- Licencias de construcción nuevas

1.- Alineamiento y formas correspondientes expedido por la Oficina de Planeación.

2.- Fotocopias autenticas en la escritura de propiedad del predio.

3.- Solicitud por duplicado, en el cual se exprese: Tipo de construcción, dirección de predio, área del predio, número de pisos, área de construcción de acuerdo a los planos, designación de constructor responsable e interventor.

La solicitud deberá estar firmada por el propietario, el constructor e inventor.

4.- paz y salvo de lote por impuesto predial, vigente el momento de la solicitud.

5.- Planos arquitectónicos marcados numerados y doblados. Deberá tener una marquilla en la cual estará la identificación del plano, nombre y matrícula del proyectista, constructor e interventor, así como sus firmas, las cuales deberán coincidir con las registradas en la Oficina de Planeación Municipal.

a.- Además de planos de localización de la construcción dentro del lote, a escala (1:200 ó 1:500), la ubicación del lote dentro del sector ó barrio, a escala (1:10.000 ó 1:5.000). Su señalan los linderos del lote y la demarcación especificada del alineamiento. El cuadro general del área.

b.- Planta general del proyecto, demarcando voladizos y aleros en la proyección sobre el suelo, a una escala en la cual se puede apreciar todas las dependencias del proyecto.

c.- Planta ó plantas de primer (1) piso, con la indicación exacta de los accesos peatonales y vehiculares.

d.- Planta tipo, si los niveles superiores son iguales ó planta individual si son diferentes.

6.- Planos eléctricos dos (2) juegos aprobados por Electricaribe S. A

7.- Planos Hidráulicos y sanitarios, tres (3) juegos con sus respectivas memorias. Para edificios y construcciones con instalaciones especiales de gran consumo de agua deben estar firmadas por un Ingeniero Sanitario o Civil.

8.- Estudios del suelo.

9.- *Pago de impuestos correspondientes, según tablas establecidas en la Oficina de Planeación Municipal.*

B.- Reformas.

1.- Con modificaciones estructurales, adición y reparaciones locativas se exigirán los siguientes documentos.

a.- Alimentos y normas correspondientes.

b.- Fotocopia autentica de la escritura de propiedad del predio.

c. - Solicitud por duplicado, en la cual se informe sobre la clase de reforma que se va hacer, constructor responsable, etc.

d.- Paz y salvo del impuesto predial, vigente al momento de la solicitud.

e.- Planos arquitectónicos y demás exigencias del numeral (5), ante el anterior tramite.

2.- Sin modificaciones estructurales, se exigirán los documentos siguientes:

a.- Alineamiento y normas correspondientes.

b.- Fotocopia autentica de la escritura y propiedad del predio.

c.- Solicitud por duplicado en la cual se informe la clase de reforma que se va hacer.

d.- Paz y salvo del impuesto predial, vigente al momento de la solicitud.

e.- Aprobación provisional de planos arquitectónicos.(Solo para efecto de tratamiento de crédito ante las entidades financieras.)

Se exigirán los siguientes documentos:

1.- Demarcación de predios y normas correspondientes.

2.- Fotocopia autentica de las escrituras propiedad del predio.

3.- Solicitud por duplicación, en la que se exprese el tipo de construcción, dirección del predio, área de ocupación tarea de construcción.

4.- Planos arquitectónicos completos a nivel del ante proyecto.

5.- Los planos tendrán aprobación provisional hasta por noventa (90) días hábiles de validez y no podrán ser utilizados para iniciar la construcción correspondiente.

D.- Licencia de Domicilio.

Se requieren los documentos:

1.- Solicitud por duplicado.

2.- Para indicar la demolición se deberán tener en cuenta el levantamiento de un acta por parte la Oficina de Planeación municipal en el cual se verifique que la construcción esta desocupada y no hay ningún riesgo con los vecinos y las personas residentes en el área ó transeúntes, así como la verificación que las mismas no correspondan a un valor patrimonial históricos Arquitectónicos.

E.- Restauración de calles u ocupación de vías.

Se requieren los siguiente documentos:

1.- Solicitud por duplicado.

F.- Recibo de obras.

Se deberá presentar ante la Oficina de Planeación municipal, para que la construcción sea recibida y registrada, la siguiente documentación.

1.- Licencia de construcción.

2.- Solicitud de recibo, firmada por el propietario, el constructor, el interventor en la que certifique que la obra se efectúa completamente de acuerdo a los planos aprobados.

3.- En la Oficina de Planeación Municipales harán un acta de recibo de obra, firmada por el propietario, el constructor y su funcionario de este organismo. Con esta acta podrá solicitar los servicios domiciliarios de acueducto, energía, gas, teléfono y alcantarillado por primera vez.

ANEXO 3.

TRATAMIENTO PARA LA CERTIFICACIÓN DE AREAS VERDES CEDIDAS AL MUNICIPIO POR URBANIZADORES Y PARCELADORES.

Aprobado el anteproyecto por la Oficina de Planeación Municipal, el urbanizador y/o parcelador tramitará en esta la aprobación de las obras de adecuación en las áreas verdes cedidas al municipio, dicha solicitud constará de:

1. Carta de solicitud.

2. Una (1) copia del plano de anteproyecto urbanístico debidamente sellado.

3. Tres (3) copias heliográficas en las cuales figuren debidamente especificadas.

- a. Secciones transversales de las vías.*
- b. Ubicación de postes de luz pública y la red ya sea aérea o subterránea.*
- c. Señalización (ubicación), de la arborización perimetral, de acuerdo con las distancias requeridas.*
- d. Tres (3) copias heliográficas de las zonas verdes públicas, en escala aplicada, con detalle de las obras que se realizará en ellas a saber:
 - d-1. Arborización perimetral e interior.*
 - d-2. Caminos, senderos, bancas, taludes, etc.*
 - d-3. Sistema de iluminación.*
 - d-4. Sistema de riego.**

En los casos de urbanizaciones de vivienda de interés social, (con normas mínimas establecidas), La Oficina de Planeación municipal exigirá, para otorgar la respectiva acta de recibo a satisfacción, que las áreas cedidas al municipio como zonas verdes sean entregadas en perfecto estado de limpieza.

ANEXO 4.

TRAMITE PARA LA ADOPCION DE AREAS VERDES DE USO PUBLICO

1º. Las personas naturales o jurídicas podrán adoptar para el mantenimiento y ornato, áreas verdes de uso público previa solicitud por escrito a la oficina de Planeación municipal.

2º. los costos que ocasione la adopción de zonas verdes de uso publico serán asumidas en su totalidad por la persona natural o jurídica.

3º. Como retribución a lo referente al punto anterior la Oficina de Planeación autorizará la colocación de vallas publicas.

Las personas naturales ó jurídicas interesada en lo señalado en el articulo 102º, presentarán ante la Oficina de planeación Municipal, la siguiente documentación:

1. Cartas de intención motivada.

2. Fechas de solicitud.

3. Nombre de la persona jurídica, debe anexar el certificado de existencia y representación legal.

4. Dirección, barrio, teléfono.

5. Si el solicitante es persona jurídica, debe anexar el certificado de existencia y representación legal.

Aprobada la solicitud, la Oficina de Planeación efectuará un convenio de adaptación del área verde por termino de un (1) año prorrogable a petición del interesado. Esta oficina efectuará la Interventoría para el cumplimiento del objeto del convenio suscrito, la Oficina de Planeación municipal dará por cancelado el mismo.

GLOSARIO.

Existe un conjunto de términos que permanentemente se emplearán en el presente Reglamento urbano y como se pretende que se dé a ellos para todos los efectos y funciones, el mismo significado, presentamos a continuación, lo que cada término expresa:

AISLAMIENTO DE FRENTE O RETIRO: *Espacio libre o localizado entre las edificación y la línea que limita la propiedad privada de la vía pública.*

AISLAMIENTO LATERAL: *Espacio entre algunos de los costados de la edificación y los linderos de las propiedades contiguas.*

AISLAMIENTO POSTERIOR: *Espacio libre situado entre el lado interior y el lindero de fondo de lote.*

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: *Distancia entre le nivel del piso de la primera planta y la mayor altura del parámetro de la fachada.*

AREAS DE CONSTRUCCIÓN: *Suma de áreas construidas de edificio, medidas horizontalmente. La división del área neta del lote permite conocer el índice de construcción.*

AREA DE OCUPACIÓN: *Superficie del lote ocupada por la edificación.*

AREA DE ESPACIO LIBRE: *Superficie del lote que no está construida.*

DERECHOS DE VIA: *Area comprendida entre las líneas que limitan la propiedad privada de las zonas municipales y que es destinada al uso Público: camino, carretera, vía arteria, calle.*

LINEA DE CONSTRUCCIÓN: *Es una línea que corre paralela exteriormente a la línea que limita la propiedad privada de la vía pública, creando un área en las que no se permite construir, ni hacer reparaciones mayores a edificios existentes.*

LOTE: *Parcela de terreno ocupada por uno ó unos edificios, con sus accesorios y en el cual se incluye espacios libres.*

PARAMETRO OFICIAL: *Línea que limita la propiedad privada de la vía pública ó de cualquier otro espacio libre de otro espacio libre de uso publico.*

PARCELACIÓN: *División o subdivisión de un solar, predio o lote de terreno en dos o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso ó nueva construcción.*

URBANIZACIÓN: *Provisión de vías o servicios públicos a una parcelación.*

URBANIZADOR: *Persona natural o jurídica interesada en realizar una parcelación y obras de urbanización.*

USO: *Empleo continuado de un lote o edificio.*

USO NO ADECUADO: *Finalidad que se le da a toda pertinencia o edificio destinado a un uso diferente del permitido en el presente código Urbano.*

VIAS PUBLICAS: *Superficies sobre las cuales pueden circular vehículos y peatones, se clasifican así:*

a.) ***Vías Regionales:*** *Vía principal de tránsito directo y facilitan el movimiento a alta velocidad de vehículos a través del municipio.*

b.) ***Vías Interiores:*** *Vías que facilitan el movimiento interno del vehículo en el municipio.*

c.) ***Vías de Penetración:*** *Vías que sirven de acceso a las distintas zonas periféricas, corregimientos y caseríos.*

VIVIENDA UNIFAMILIAR: *Inmueble habitado por una sola unidad familiar.*

VIVIENDA BIFAMILIAR: *Inmueble diseñado para ser habitado por dos unidades familiares con total autonomía físico- espacial.*

ZONA: *Cada una de las demarcaciones en las que se subdivide el municipio, para actividades administrativas y/o prestación de servicios públicos.*

ZONIFICACIÓN: *Subdivisión del área urbana, con el propósito de ordenar el uso del suelo, la altura, el volumen y el uso de las edificaciones, la densidad de la población, y las áreas de los lotes con sus respectivos aislamientos ó retiros.*