

**DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y  
PORTUARIO  
DE BARRANQUILLA**

***PLAN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL  
DISTRITO DE BARRANQUILLA***  
(Ley 388 de 1997)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION  
DISTRITAL  
2000

**TOMO IV**

**ESTATUTO URBANISTICO  
DISTRITAL**

# **ALCALDÍA MAYOR DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

**BERNARDO HOYOS MONTOYA**  
Alcalde

**1998 - 2000**

**DEPARTAMENTO  
ADMINISTRATIVO DE  
PLANEACIÓN DISTRITAL DE  
BARRANQUILLA  
(DAPD)**

**CECILIA PÁEZ CORREA**  
**Directora**

**BARRANQUILLA**  
**2000**

## **GABINETE DISTRITAL**

(Secretarías, Departamentos y Empresas Mixtas)

- Secretario General	ANTONIO BAYONA MENDOZA
- Gobierno	CARLOS ALTAMAR ARIAS
- Hacienda	FABIO GUERRERO SALGADO
- Educación	ROSMAN CARRILLO.
- Gerente Proyectos de Inversión	ANTONIO PEÑALOZA NÚÑEZ.
- Prevención y Desastres	CLAUDIO LUGO SALAS.
- Distrisalud	ALFONSO LUQUE.
- Participación Ciudadana y Desarrollo Comunitario	FREDY PATERNINA MADERA
- Instituto Distrital de Cultura - IDC -	VÍCTOR GONZALEZ SOLANO
- Oficina de la Mujer	GLORIA ULLOA ALVARADO
- Instituto Distrital de Recreación y Deporte	ALFONSO GÓMEZ BAUTISTA
- Fondo de Vivienda de Interés Social — FONVISOCIAL	FRANCISCO COGOLLO GÁLVEZ
- Departamento Administrativo del Medio Ambiente — DADIMA.	MANUEL HERRERA.
- Área Metropolitana	ARMANDO GUIJARRO DAZA.
- Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla — EDUBAR	CARLOS ESCRIG SAIEH
- Instituto Distrital de Transportes y Tránsito	Coronel HUGO F. RAMÍREZ VÁSQUEZ
- Servicios Administrativos	BETTY MARTINEZ
- Control Urbano	LUIS C. FERNÁNDEZ SIADO.
- Relaciones Humanas	ANTONIO BOHÓRQUEZ
- Control Interno	BLANCA FRANCO DE CASTRO
- Gerente Protocolo	NAYIBE GARCÍA ESPINOZA
- Comunicaciones	DINA ROVIRA FERNÁNDEZ
- Gerente Hospital General de Barranquilla	NADIM NARVAEZ
- Gerente Hospital Pediátrico	ALBERTO MARTÍNEZ CHARRIS
- Gerente Hospital Nazareth	AGUSTÍN PÉREZ PÉREZ
- Gerente Hospital La Manga	JUAN IGNACIO ZAPATA YÉPEZ

## EQUIPO DE TRABAJO

### **CECILIA PÁEZ CORREA**

Arquitecto  
Especialista en Planificación Regional y Urbana

### **EDGARDO J. PANZA MEJÍA**

Arquitecto  
Especialista en Planificación Regional y Urbana

### **MANUEL TORRES POLO**

Licenciado en Ciencias Sociales y Económicas  
Especialista en Planificación Regional y Urbana

### **PEDRO DE LA ROSA REINALES.**

Economista – Administrador de Empresas

Directora General de los  
estudios del POT.

Asesor externo.  
Coordinador General

Asesor externo.

Profesional Especializado

### ***Profesionales:***

Virginia Rocha Jiménez

Arquitecto

Iván Berdugo Lindado

Arquitecto

Jenny de la Cruz Mengual

Arquitecto

Juan Carlos Pérez

Arquitecto

Irina Rivero

Asistente General

Asistente Sistemas

Profesional Auxiliar

Profesional Auxiliar

### ***Dibujantes:***

Eunice Mantilla Torres

Adriana Torres Quiroga

Katiusca Pérez Vanegas

## ASESORES

Mario Hernández Sánchez

Anselmo Hernández Peña

Ruben D. Martínez

Juan Burgos

Arquitecto – Planificación Urbana

Ingeniero Civil - Suelos

Economista – Especialista en

Proyectos de Desarrollo

Asesor Especialista en Geografía y

Ordenamiento Territorial

Carlos Altamar Arias  
Helena Cárdenas Ramírez

Abogado  
Abogada

## **PLANEACIÓN DISTRITAL**

Freddy Pulido Gómez

Arquitecto  
Especialista en Planificación  
Regional y Urbana  
Jefe División de Infraestructura

Porfirio Ospino Contreras

Arquitecto  
Especialista en Gestión y  
Planificación del Desarrollo Urbano  
y Regional

Boris González Lastra

Ingeniero Civil - Vías  
Profesional C.

## **DISTRISALUD**

Domingo Cuello Acosta

Arquitecto  
Planeación DISTRISALUD

## **DADIMA**

Gisela Montoya A.

Arquitecto  
Jefe de Unidad de Planeación y  
Política Ambiental

Roberto Salcedo Martínez

Ingeniero Químico  
Especialista en Gestión y Planifi-  
cación del Desarrollo Urbano y  
Regional

## **CONTENIDO TOMO IV**

## COMPONENTE NORMATIVO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### PRIMERA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES ASPECTOS GENERALES

<b><u>TITULO PRIMERO</u></b>	<b><u>DISPOSICIONES BÁSICAS</u></b>	15
Capítulo I.	Objeto del Estatuto.	15
Capítulo II	El Ordenamiento del Territorio Distrital.	17
Capítulo III	De las consideraciones ambientales.	19
Capítulo IV	De los Conceptos aplicables a este Estatuto sobre normas Urbanas.	20
Capítulo V	De los Planes Parciales.	25
Capítulo VI	De la Terminología Empleada en este Estatuto.	28
+Capítulo VII	El Espacio Público	28
	Sección 1 El Espacio Público, El Uso Público. Cesiones y Obligaciones Gratuitas.	28
	Sección 2 Aspectos Reglamentarios del Espacio Público: Parques, Plazas, Plazoletas.	36
	Sección 3 Aspectos Reglamentarios del Espacio Público: Mobiliario Urbano	42
	Sección 4 Espacio Público: Publicidad Exterior Visual	45
	Sección 5 Puentes Peatonales	55
Capítulo VIII	Conservación Histórica, Urbanística y Arquitectónica	56
Capítulo IX	De los Planes de Renovación Urbana.	61
<b><u>TITULO SEGUNDO</u></b>	<b><u>PLAN VIAL</u></b>	63

### SEGUNDA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

<b><u>TITULO PRIMERO</u></b>	<b><u>CONCEPTUALIZACIÓN</u></b>	<b>64</b>
<b><u>TITULO SEGUNDO</u></b>	<b><u>CLASIFICACIÓN DE USOS</u></b>	
	<b><u>Y REGLAMENTACIÓN PARA CADA ZONA</u></b>	<b>66</b>
Capítulo I.	Usos Residenciales.	66
	Sección 1: Disposiciones Generales para los Usos Residenciales	67
	1.1 Área Mínima de Vivienda	67
	1.2 Equipamiento Comunal	67
	1.3 Usos excepcionales en zonas Residenciales	67
	1.4 Normas para toda Urbanización	68
	Sección 2 Normas para Desarrollos Residenciales.	73
	2.1 Urbanizaciones y Conjuntos Cerrados	75
	Sección 3 Sistema Vial	77
	Sección 4 Áreas de Cesión	78
	Sección 5 Urbanizaciones de Vivienda Multifamiliar	80
	Sección 6 Edificaciones y Conjuntos Multifamiliares Aislados	82
	Sección 7 Normas para Urbanizaciones con Obras Mínimas.	82
	Sección 8 Zonas de Nuevos Desarrollos.	84
	Sección 9 Zonas de Alto Riesgo	85
	Sección 10 Zona Residencial R-6	86
	Sección 11 Zona Residencial R-5	91
	Sección 12 Zona Residencial R-4	95
	Sección 13 Zona Residencial R-3	98
	Sección 14 Zona Residencial R-2	102
Capítulo II	Usos Comerciales	107
	Sección 1 Disposiciones Generales	107
	Sección 2 Establecimientos de Oficinas y Servicios	
	Normas para Establecimientos de Oficinas y Servicios	115
	Sección 3 Normas para Conjuntos y Centros Comerciales	117
	Sección 4 Establecimientos Hoteleros o de Hospedaje	123
	Sección 5 Teatros, Salas de Cine y Espectáculos Ocasionales	125
	Sección 6 Establecimientos Comerciales de Alimentación y	
	Esparcimiento	127
	Sección 7 Estaciones de Servicio.	127
	Sección 8 Diagnosticentros y Talleres de Mecánica	131
	Sección 9 Ventas de Automóviles	132
	Sección 10 Talleres de Mantenimiento de Muebles, Electrodomés-	
	ticos, Bicicletas y Motos	133

	Sección 11 Conjuntos Consultorios Médicos y Similares	133
	Sección 12 Estaciones para Taxis	134
	Sección 13 Ancho Corredor Múltiple de la Circunvalar.	135
	Sección 14 Del Control Urbano sobre las condiciones de funcionamiento	135
	Sección 15 Zona Múltiple 1 (M-1)	135
	Sección 16 Zona múltiple 2 (M-2)	141
	Sección 17 Zona múltiple 3 (M-3)	150
Capítulo III	Usos Industriales.	153
	Sección 1 Aspectos Generales	153
	Sección 2 Normas para Urbanizaciones Industriales	160
	Sección 3 Otras Normas para la Zona Industrial (Z-ind)	162
Capítulo IV	Usos Institucionales	163
	Sección 1 Aspectos Generales	163
	Sección 2 Servicios de Salubridad	166
	Sección 3 Edificaciones para Servicios Religiosos	167
	Sección 4 Cementerios con bóvedas y Jardines – Cementerios	169
	Sección 5 Servicios Educativos	171
Capítulo V	Actividades Costeras y de la Ribera del Río	175
	Sección 1 Zona Ribera del Río Magdalena	175
	Sección 2 Zona Costera del Mar Caribe	177
Capítulo VI	Zonas de Protección, Reserva, Desempeño Rural, Verdes y Recreativos-Deportivas y Servicios públicos.	178
	Sección 1 Zonas de Protección	178
	Sección 2 Zonas de Reserva	181
	Sección 3 Desempeño Rural (Zona Agropecuaria)	181
	Sección 4 Zonas Verdes y Recreativo-Deportivas	182
Capítulo VII	Equipamientos y Servicios Públicos	183
Capítulo VIII	Otros: Zonas de Expansión	184
 <b><u>TITULO TERCERO                    NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS</u></b>		 185
Capítulo I	Disposiciones Generales	185
	1.1 Cerramientos	185
	1.2 Compensaciones	186

187	1.3	Alturas	
	1.4	Tratamiento de Zonas Municipales, Antejardines y Retiros	187
	1.5	Sótano y Semisótano	189
	1.6	Estacionamientos	189
	1.7	Rampas y Escaleras	190
	1.8	Disposiciones Varias acerca de los Lotes	190
	1.9	Patios de Ventilación e Iluminación	190
	1.10	Voladizos	191
	1.11	Normas para Discapacitados	191
	1.12	Englobes	192
	1.13	Proyectos en Predios Inclınados	192
	1.14	Índice de Construcción	192
	1.15	Secciones de Vías	192
	1.16	Marquesinas	192
	1.17	Servidumbres	193
	1.18	Instalaciones de Gas para Edificaciones.	193
	1.19	Normas para edificaciones en altura	193
<b><u>TÍTULO CUARTO</u></b>		<b><u>NORMAS PARA INSTALACIONES</u></b>	
		<b><u>ESPECIALIZADAS.</u></b>	
	Capítulo 1.	Aspectos Generales	198
<b><u>TÍTULO QUINTO</u></b>		<b><u>INSTRUMENTOS</u></b>	
		<b><u>PARTICIPACIÓN POR PLUSVALÍA.</u></b>	
	Capítulo 1.	Participación por Plusvalía	201

### TERCERA PARTE

## PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS

### **TITULO PRIMERO** **TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA**

	<b><u>URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.</u></b>	210
Capítulo I	Definiciones	210
Capítulo II	De las Licencias	210
Capítulo III	De los Curadores Urbanos	211
Capítulo IV	De la Delineación Urbana	212
Capítulo V	De las Licencias para Demolición, Remodelación o Restauración En Sectores de Patrimonio Arquitectónico	213
Capítulo VI	De las Licencias para proyectos arquitectónicos de Reforma y Adición.	213
Capítulo VII	De la Comunicación de la Solicitud de Licencia	213
Capítulo VIII	De los Requisitos de Funcionamiento de los Establecimientos	214
Capítulo IX	De las Sanciones Urbanísticas.	215
	<b><u>TITULO SEGUNDO OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS</u></b>	217
ANEXO 1.	TEMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS	219

## ÍNDICE DE PLANOS

Plano No. 1	Delimitación de las zonas de Patrimonio Histórico	57
Plano No. 2	Zona Residencial R-6	87

Plano No. 3	Zona Residencial R-5	92
Plano No. 4	Zona Residencial R-4	96
Plano No. 5	Zona Residencial R-3	99
Plano No. 6	Zona Residencial R-2 y VIS	103
Plano No. 7	Zona Múltiple 1	136
Plano No. 8	Zona Múltiple 2	142
Plano No. 9	Zona Múltiple 3	151

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No. 1	Zona Residencial R-6	89
Tabla No. 2	Zona Residencial R-5	93
Tabla No. 3	Zona Residencial R-4	97
Tabla No. 4	Zona Residencial R-3	101
Tabla No. 5	Zona Residencial R-2	106
Tabla No. 6	Zona Múltiple 1 (M-1)	138
Tabla No. 7	Zona Múltiple 2 (M-2)	143
Tabla No. 8	Zona Múltiple 3 (M-3)	152

## DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO

## **DE BARRANQUILLA**

### **DECRETO No. 0154 (6 DE SEPTIEMBRE DEL 2000)**

# **COMPONENTE NORMATIVO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA“**

DISTRITO DE BARRANQUILLA

#### **PRIMERA PARTE**

### **NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES**

## ASPECTOS GENERALES

### TITULO PRIMERO DISPOSICIONES BASICAS

#### **CAPITULO I.** **OBJETO DEL ESTATUTO**

ARTÍCULO 1. CONTENIDO, ALCANCE Y FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES DEL ESTATUTO: El presente Estatuto define las políticas para el Desarrollo Urbano del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y establece las Normas Urbanísticas encaminadas a orientar e inducir el crecimiento físico de la ciudad y de su espacio público, en estrecha concordancia con la Constitución Nacional; la Ley 56 de 1981 y su Decreto Reglamentario 2580 de 1985; La Ley 9ª de 1989; las Leyes 142 (y su Decreto Reglamentario 1429 de 1995), 143, 99, 115, 128 y 152 de 1994; la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios 879 del 13 de mayo de 1998, 1052 del 10 de junio de 1998, 1420 del 24 de julio de 1998, 1504 y 1507 del 4 de agosto de 1998 y 1599 del 6 de agosto de 1998, la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 del 9 de Enero de 1998, relacionado con las Normas Sismo Resistentes (NSR-98) y el Código Civil Colombiano. Considera, además, la Ley 361 de 1997, el Acuerdo Distrital 018 de 1997 y las Normas Técnicas Colombianas sobre accesibilidad y ayudas para personas discapacitadas.

Los alcances normativos se definen, además de lo señalado, en los documentos generales de memorias del Plan de Ordenamiento y los Planos de Zonificación respectivos. Estos últimos forman parte integral del presente Estatuto y constan de:

- Plano No. 1 Zonificación General de Barranquilla a escala 1:25.000
- Plano No. 2 Zonas de Patrimonio Histórico Urbano - Arquitectónico
- Plano No. 3 Zonificación Uso Residencial R - 6
- Plano No. 4 Zonificación Uso Residencial R - 5
- Plano No. 5 Zonificación Uso Residencial R – 4
- Plano No. 6 Zonificación Uso Residencial R – 3
- Plano No. 7 Zonificación Uso Residencial R – 2 y R - 1(VIS)
- Plano No. 8 Zonificación Uso Múltiple 1 (M-1) y 3 (M-3)

Plano No. 9 Zonificación Uso Múltiple 2 (M-2)

PARÁGRAFO 1. Los restantes documentos y planos sectoriales zonales tendrán un carácter informativo.

PARÁGRAFO 2. Una vez aprobado y adoptado el Estatuto Urbano, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá copia del documento y los planos respectivos a la

Biblioteca Departamental y a la Biblioteca Piloto del Caribe y programará, dentro de un lapso de seis (6) meses contabilizados a partir de la publicación del Decreto en la Gaceta Distrital, seminarios de divulgación técnica del documento.

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS DEL ESTATUTO URBANO.** Dentro de la estructura general del presente Estatuto constituyen objetivos los siguientes:

- 1° Constituir, como resultado del compromiso y pacto social establecido en el proyecto de ciudad, el cuerpo normativo que regule y oriente las intervenciones en el territorio del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y propicie el equilibrio que debe existir con el medio construido.
- 2° Establecer mecanismos de regulación de las diferentes actividades urbanas sobre el territorio, a partir de la definición de parámetros e intensidades de uso derivados de los procesos de trabajo y concertación con la sociedad civil.
- 3° Inducir orientaciones normativas para vincular la estructura urbana con el Río Magdalena, los Caños, La Ciénaga de Mallorquín, entre otros.
- 4° Propender por la descentralización de las actividades con el fin de conformar núcleos secundarios de servicios comerciales e institucionales por zonas y sectores.
- 5° Agregar al conjunto de instrumentos de regulación, de financiación y aquellos que posibiliten las transformaciones sectoriales del territorio como Planes Parciales, Participación por Plusvalía, Espacio Público, entre otros, requeridos para propiciar el desarrollo urbano por parte de la Administración y la Comunidad.
- 6° Regular la utilización y disposición del espacio público, como elemento de interés común para la ciudadanía.
- 7° Constituir una herramienta de educación para la ciudadanía, que estimule una cultura y práctica de respeto por el territorio, por el espacio público y por todos aquellos elementos estructurantes del entorno urbano y ambiental.
- 8° Definir las áreas de expansión urbana con posterioridad al año 2010, con el propósito de garantizar la adecuada planificación no solo del territorio objeto de expansión sino de la dotación de los servicios públicos necesarios.

**ARTÍCULO 3. EL PLAN DISTRITAL DE DESARROLLO COMO REFERENTE CONTEXTUAL Y DIRECCIONAL DE LA REGULACIÓN DEL DESARROLLO FÍSICO:**

Por medio del presente Estatuto se determinan las Normas de regulación del desarrollo físico del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en un cuerpo orgánico de disposiciones referente a todos los elementos del Plan de Desarrollo del Distrito, comprendidas dentro de la función pública del urbanismo que le confiere el Artículo 3° de la Ley 388 de 1997 y dentro de la órbita del Ordenamiento Territorial (OT) de la ciudad, atendiendo los principios de función local y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO. En función de lo anterior, el desarrollo del Plan de Ordenamiento se efectuará conforme lo establecen las normas contenida en el presente Estatuto, los planes Parciales, los planes Zonales y/o Locales y las unidades de actuación urbanística, concretados mediante macroproyectos, proyectos urbanísticos y/o de parcelación.

ARTÍCULO 4. DESARROLLO FÍSICO DEL TERRITORIO: En el marco de la función pública del urbanismo como competencia inherente a la Administración Distrital, comprende la orientación del desarrollo territorial bajo su jurisdicción, así como la regulación, utilización, transformación y ocupación del espacio, en estrecha armonía con las políticas de desarrollo económico y social de la Nación, el Departamento y el Área Metropolitana, el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ARTÍCULO 5. ALCANCE TERRITORIAL. Las normas objeto del presente Estatuto están circunscritas al ámbito de la jurisdicción territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

## CAPÍTULO II. EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DISTRITAL.

ARTÍCULO 6. EL DESARROLLO URBANO Y LAS NORMAS URBANÍSTICAS: Para los efectos del presente Estatuto, el Desarrollo Urbano del Distrito de Barranquilla se refiere a los fundamentos y directrices definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, concretado en el conjunto de normas urbanísticas establecidas para la administración del mismo, enmarcadas en la clasificación señalada en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 7. DIRECTRICES DEL DESARROLLO URBANO: Se refieren a las políticas y medios tendientes a lograr la conformación de una mejor y más eficiente estructura urbana. Estas directrices son:

- 1 Las señaladas en los lineamientos metropolitanos generales (Resolución No. 074 del 2 de mayo del 2000) que establecen las funciones de interdependencia entre Barranquilla, como Distrito Especial, Industrial y Portuario (Acto Legislativo 01 de Agosto 17 de 1993), y la región, buscando optimizar el empleo de los recursos y el potencial de su área.
- 2 La integración espacial y física del desarrollo territorial del Distrito con el Metropolitano.
- 3 Integrar la zonificación del Distrito de Barranquilla resultante del Componente Urbano y Rural del Plan de Ordenamiento al Plan de Usos del Suelo del Área Metropolitana.

- 4 Controlar la expansión urbana y utilizar racionalmente la capacidad instalada de infraestructura de servicios públicos.
- 5 Racionalizar la zonificación del suelo del Distrito de tal manera que se conformen áreas autosuficientes.
- 6 Buscar un aumento equilibrado de densidades de vivienda, servicios comunales, áreas verdes recreativas y de protección..
- 7 Exigir el adecuado control a toda actividad susceptible de causar impactos negativos al área donde se ubica.
- 8 A partir de las directrices especificadas en el Plan de Ordenamiento, señalar y elaborar Planes Zonales o Parciales detallados de sectores de expansión urbana o de aquellos que demanden una acción coordinada en distintos frentes por causa de la acumulación de deficiencias en su estructura urbana o en los servicios públicos básicos, de manera que sea posibles determinar las acciones urbanas requeridas. Iniciativas acerca de los Planes Zonales y/o Parciales podrán provenir del sector comunitario o privado.
- 9 Crear, conformar, incorporar, regular, conservar, rehabilitar, dotar, restituir y aprovechar racionalmente el espacio público.
- 10 Conservar y rehabilitar los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales de la ciudad.
- 11 Conservar e intervenir determinadas zonas, edificaciones y/o conjuntos de edificios, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, históricos, económicos, sociales y de identidad cultural urbana.
- 12 Fomentar la reutilización de sectores desarrollados con deficiencias estructurales o que han perdido su viabilidad urbana, mediante disposiciones que incentiven la sustitución de las edificaciones, espacios privados, públicos y comunales, a fin de soportar con mayor propiedad los usos urbanos con la intensidad que demande la necesidad de expansión de la ciudad.
- 13 Reubicar asentamientos subnormales localizados en zonas de riesgo.
- 14 Establecer áreas de reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de Vivienda Interés Social.
- 15 Consolidar las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos a la misma, siempre que estos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.
- 16 Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, de salud, culturales, administrativos y recreativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas.
- 17 Acercamiento físico de las actividades turísticas y residenciales al Río y dentro de esta la Renovación Urbana de la actual área central.
- 18 Obtener un Plan Vial apropiado para el desarrollo y características de la ciudad y su región Metropolitana.

### **CAPÍTULO III.** **DE LAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES.**

ARTÍCULO 8. Los componentes básicos ambientales inherentes al proceso de ordenamiento físico del territorio del Distrito de Barranquilla se encuentran desarrollados en los diferentes contenidos del presente Estatuto, en los términos que para el efecto establece la Ley 388 de 1997, como en los siguientes casos:

PRIMERA PARTE, Título Primero. Capítulo VII: Perímetro Urbano – Límite de Expansión  
Capítulo VIII: El Espacio Público.  
Capítulo IX: Conservación Histórica, Urbanística y Arquitectónica

SEGUNDA PARTE. Título Primero. Conceptualización.  
Título Segundo. Clasificación de Usos y Reglamentación para cada zona. Todos los Capítulos.  
Título Tercero. Normas Comunes a todas las zonas  
Título Cuarto. Normas para instalaciones especializadas.

PARÁGRAFO 1. Corresponderá a las autoridades ambientales del Distrito y del Departamento complementar, mediante la aplicación de las normas que sobre protección al medio ambiente existen a nivel Nacional, las que se encuentran consignadas en la presente normativa.

PARÁGRAFO 2. Las autoridades ambientales y de planificación propenderán por la protección de los ecosistemas naturales del Distrito de conformidad con la asignación de los Usos del Suelo contenidos en el presente Estatuto y en especial los siguientes: Río Magdalena, Ciénaga de Mallorquín, sistema de caños del Distrito Central, sistema hídrico de la vertiente occidental y zona rural del Distrito.

ARTÍCULO 9. DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS AMBIENTALES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. Todo proyecto de urbanización que pretenda construirse en el Distrito de Barranquilla deberá contener un estudio de impacto ambiental, cuya elaboración se sujetará a los términos de referencia establecidos en el Anexo No. 5 del presente Estatuto y del que forma parte integral, para la expedición de la respectiva licencia ambiental por parte de la autoridad respectiva.

### **CAPÍTULO IV.**

## **DE LOS CONCEPTOS APLICABLES A ESTE ESTATUTO SOBRE NORMAS URBANAS**

ARTICULO 10. CONCEPTOS: Incorpórese al presente Estatuto los niveles y conceptos normativos establecidos en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, el cual establece lo siguiente:

**NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES.** Definidas como aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en la Formulación del Modelo de Ordenamiento Territorial, expresado en la estructura general de Usos del Suelo proyectado al corto, mediano y largo plazo, cuyos resultados están consignados en los Planos de Zonificación Urbana señalados en el Artículo 1.

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.** Definidas como aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS.** Se refieren a aquellas actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento.

ARTÍCULO 11. DIVISIÓN DEL TERRITORIO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: Con el fin de adoptar una secuencia lógica en la definición de las diferentes divisiones y subdivisiones del territorio que orienten las normas urbanísticas tanto generales como complementarias, se establecen las siguientes definiciones:

**SUELO URBANO.** Constituye suelo urbano, las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial. Serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros urbanos poblados de los corregimientos.

Este incluye las siguientes categorías:

**Área de Actividad:** Definida como las divisiones mayores en que se subdivide el suelo urbano del Distrito en razón al uso predominante.

**Zona:** Subdivisiones mayores de las áreas de actividad del Distrito, en razón de las actuaciones y unidades de actuación urbanística establecidas para cada una de ellas.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.

**SUELO RURAL.** Es aquel destinado para usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**SUELO SUBURBANO:** Áreas del suelo rural donde se mezclan actividades y formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**SUELO DE PROTECCIÓN:** Zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas (alto riesgo), paisajísticas o ambientales tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Tales restricciones podrán ser levantadas, a juicio del DAPD, una vez se demuestre que las causales que le confieren tal condición hayan desaparecido, para el caso exclusivo de las zonas de alto riesgo, o también para aquellas de las que se derive y se muestre un interés general para la ciudad, la región o el país.

**SUELO DE RESERVA.** Corresponde a aquellas zonas destinadas a la provisión de áreas verdes y zonas destinadas a la ubicación de infraestructura de servicios públicos, entre otros.

**ARTÍCULO 12. INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** La implantación de las políticas de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano del Distrito Especial de Barranquilla se enmarcarán dentro del ámbito jurídico del conjunto orgánico de normas establecidas en el presente Estatuto.

**PARAGRAFO:** Para efectos del presente Estatuto, el conjunto orgánico de normas inductoras del desarrollo urbano del Distrito Especial de Barranquilla están comprendidas dentro de la denominación genérica de “ Normas Urbanísticas ”.

**ARTÍCULO 13. OTROS INSTRUMENTOS DE INDUCCIÓN DEL DESARROLLO URBANO:** Como complemento a las Normas Urbanísticas se destacan, como instrumentos jurídicos idóneos para la inducción del desarrollo urbano en sus aspectos físicos, los siguientes:

- 1 Los reglamentos de policía estatuidos en defensa de las Normas Urbanísticas.

- 2 La reglamentación y el manejo diferenciado de las disposiciones de naturaleza tributaria y fiscal, en orden a inducir el desarrollo urbano.
- 3 Los Planes Parciales y sus correspondientes programas de inversiones.
- 4 El Acuerdo anual de presupuesto de inversiones del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y de sus entidades descentralizadas.
- 5 Los programas y proyectos de inversión previstos para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial

**ARTÍCULO 14. ACTOS DE LAS AUTORIDADES DISTRITALES COMPRENDIDOS DENTRO DE LAS “NORMAS URBANÍSTICAS”:** Con arreglo a las competencias específicas originadas en la Ley y en los Acuerdos Municipales, se entienden comprendidos en la denominación genérica de “Normas Urbanísticas” los siguientes actos administrativos:

- 1 Las Normas expedidas en el presente Plan de Ordenamiento.
- 2 Los Decretos del Alcalde Distrital de Barranquilla expedidos en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 32 del Código Contencioso Administrativo para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que le corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las Normas Urbanísticas, así como la manera de atender las quejas por el mal funcionamiento de los servicios a cargo de tales organismos.
- 3 Las Resoluciones del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y de la Junta de Planeación Distrital, dentro del marco de las competencias que en materia urbanística le hayan sido conferidas por las Leyes, los Acuerdos del Concejo Distrital y los Decretos del Alcalde Distrital de Barranquilla.

**PARÁGRAFO 1.** La Junta de Planeación Distrital estará conformada por el Alcalde del Distrito de Barranquilla, quien la presidirá, o su delegado, el Director del Departamento Administrativo de Planeación; por los Gerentes de las Empresas de Servicios Públicos de la ciudad o quienes hagan las veces de Jefes de Planeación de cada una de ellas (Energía, Acueducto/Alcantarillado/Aseo, Telefonía y Gas), el Director del Instituto Distrital de Tránsito y Transporte o su delegado; el Director del DADIMA o su delegado, el Gerente de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDUBAR) o su delegado, el Gerente de FONVISOCIAL o la entidad que cumpla dichas funciones y el Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Seccional Atlántico, o su delegado.

**PARÁGRAFO 2:** La Junta de Planeación formulará su propio reglamento, el cual será expedido mediante Decreto por parte del Alcalde del Distrito dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente Plan de Ordenamiento.

**PARÁGRAFO 3.** Dentro de las funciones de la Junta de Planeación Distrital se incluyen las siguientes:

- 1<sup>a</sup> Emitir concepto urbanístico y arquitectónico sobre proyectos aislados de tipo comercial o recreativo que se promuevan en áreas residenciales y/o institucionales

consolidadas en manzanas completas iguales o superiores a 5.000 metros cuadrados, que no estén incluidos en la respectiva zonificación y no modifiquen sustancialmente el uso general asignado al sector. El interesado deberá presentar un anteproyecto con la correspondiente memoria explicativa de la propuesta, como base para el análisis por parte de la Junta y su evaluación deberá contemplar, entre otros criterios, los siguientes:

- a) Características del grado de consolidación del sector residencial, con el fin de evitar, si son óptimas, cambios que generen afectaciones urbanísticas.
- b) Carencia absoluta del servicio a ofrecer en el entorno para la satisfacción de necesidades colectivas.
- c) Propensiones en cuanto a cambios identificados en los usos del suelo.
- d) Factor de generación de desarrollo económico.
- e) Evitar cambios de estructuras urbanas consolidadas en óptimas condiciones de operación por otras, a menos que ello sea planteado por vía de un Plan Parcial.

El anteproyecto podrá, también, ser presentado bajo los parámetros de un plan parcial en los términos previstos en el capítulo V del presente Título y Estatuto.

- 2<sup>a</sup> Emitir concepto sobre continuidad de algunos usos excepcionales en sectores residenciales con edificaciones cuya ocupación sea superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados (m<sup>2</sup>), aunque estén en funcionamiento. Para aquellos con estas mismas características de área que pretendan cambiar de uso en la gama de usos excepcionales y sea comprobada su conveniencia por aportes al desarrollo económico local, la generación de empleo o mantener un servicio para la ciudad, el usuario deberá presentar un anteproyecto con la memoria explicativa respectiva. No se tendrán en cuenta las propuestas de cambios de uso que incluyan usos industriales y las microempresas, clínicas, instituciones educativas y talleres.
- 3<sup>a</sup> Emitir concepto sobre proyectos en los que Centros Comerciales o grandes locales comerciales que, ubicados en corredores múltiples que limitan con zonas residenciales, proyecten ampliar y extender sus estructuras hacia estas últimas, tomando en consideración los criterios expresados anteriormente.
- 4<sup>a</sup> Emitir concepto sobre aquellos proyectos cuyo índice de construcción supere un coeficiente de 10 en el área urbana del Distrito.
- 5<sup>o</sup> Emitir concepto sobre aquellas propuestas presentadas por el urbanizador en zonas de nuevos desarrollos en virtud del parágrafo 1 del Artículo 155, que superen el 25% del área útil allí establecida.
- 6<sup>a</sup> Analizar y emitir concepto urbanístico y arquitectónico sobre proyectos industriales de mediano y bajo impacto urbanístico y ambiental (Grupos 2 y 3) que consideren la posibilidad de ubicarse en áreas “en proceso de consolidación urbanística”, como los correspondientes a los usos R-3, R-2 y R-1.
- 7<sup>a</sup> Actuar como organismo asesor de carácter interinstitucional en el Distrito en aspectos relacionados con la coordinación de acciones, planes y proyectos, requeridos entre las

diferentes entidades del Distrito y las que prestan servicios públicos, con el propósito de garantizar un adecuado desarrollo urbano.

8ª Emitir concepto sobre urbanizaciones y conjuntos cuando su cerramiento sea superior a seis (6) hectáreas.

PARÁGRFO 4. La Junta tendrá en cuenta, para la expedición del concepto respectivo, lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 388 de 1997, salvo en lo relacionado a la 7ª función.

PARÁGRAFO 5. La Junta de Planeación podrá condicionar la expedición de un concepto (positivo) a la introducción de ajustes que esta recomiende para un proyecto en especial, así como de aquellos que se deriven de la aplicación del numeral 3 del artículo 22 de la Ley 388 de 1997. Cuando el concepto sea negativo, se entenderá como una decisión de negación del proyecto, por lo tanto, no podrá surtir los trámites de aprobación ante ninguna de las Curadurías.

ARTÍCULO 15. CONTROL PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. El control para asegurar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas se efectuará mediante la aplicación de las instituciones jurídicas siguientes:

- 1 Las sanciones urbanísticas establecidas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1052 del 10 de junio de 1998 y las que trata el Artículo 41 del Código del Régimen Municipal (Decreto Ley 1333 de 1986).
- 2 La sanción por la violación a las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola conforme a los Artículos 60 y 62 de la Ley 12 de 1982.
- 3 Las Ordenes de policía de suspensión y sellamientos de las obras, en los casos contemplados por el literal “a” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- 4 Las Ordenes de policía de suspensión y sellamientos de las obras, en los casos contemplados por el literal “b” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- 5 La Orden de suspensión de las obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 23 de la Ley 1a de 1943.
- 6 La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los literales “a” y “b” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- 7 La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el Artículo 8o de la Ley 9a de 1989 y el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.
- 8 Las actuaciones de que trata el Artículo 132 del Código Nacional de Policía para efectos de los bienes de uso público.
- 9 En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.

- 10 Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas, en los casos contemplados en la Ley, Acuerdos y Decretos Distritales.
- 11 La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- 12 Las acciones resultantes de los convenios que se celebren con entidades públicas y privadas cuyo objeto sea el establecimiento de medidas conducentes al cumplimiento de las Normas Urbanísticas.
- 13 El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
- 14 Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley, de los Acuerdos del Concejo Distrital y Decretos Municipales, cuya finalidad sea asegurar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas.
15. Las sanciones emanadas de la Alcaldía, a través de la oficina respectiva, para quienes posean establecimientos que no cumplan con los usos del suelo permitidos en este Estatuto asignado a una específica zona. Comprenden el cierre definitivo del establecimiento y multas entre 50 a 200 salarios mínimos.
- 16 Las sanciones que imponga el Alcalde, a través de la oficina respectiva, a quienes posean establecimientos cuya actividad está permitida pero no cumplan con las condiciones que en este Estatuto se establecen; comprenden desde el cierre del establecimiento hasta cuando la falta se corrija, y multas entre 50 y 200 salarios mínimos mensuales mientras perdura la misma.
- 17 El Decreto 0112 del 31 de julio del 2000 mediante el cual se establecen delegaciones especiales a la Unidad Operativa de la Secretaría de Gobierno del Distrito de Barranquilla.

## **CAPÍTULO V.** **DE LOS PLANES PARCIALES.**

ARTÍCULO 16. PLAN PARCIAL: Es la determinación de acciones e instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones emanadas del Plan de Ordenamiento, para áreas específicas del suelo urbano y para las incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse como resultado de unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales buscan equilibrar el desarrollo físico, económico y social de la población a través de la organización espacial de zonas, distritos o sectores específicos que conforman el Distrito Especial de Barranquilla. El aspecto físico de los Planes Parciales está encaminado a facilitar e inducir la planificación y reglamentación en detalle de los elementos de la estructura urbana con mayor precisión, para que ello redunde en un mejor desarrollo físico del sector.

PARAGRAFO 1: Los sectores que demanden la elaboración y ejecución de Planes Parciales por parte del sector público o privado deberán incluir, como mínimo, los contenidos de los numerales contemplados en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, así como los elementos previstos en el Capítulo V de la misma Ley, denominado Actuación Urbanística y el Decreto Reglamentario No. 1507 del 4 de agosto de 1998.

PARAGRAFO 2: Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital coordinar, de manera individual o en asocio con otras entidades del gobierno, comunidad o sector privado, la programación y coordinación, entre otros, de los siguientes Planes Parciales y/o Locales, definidos así según el contenido del Parágrafo del Artículo 19 de la Ley 388 de 1997:

- Plan del Centro Histórico o Plan Centro de la Ciudad.
- Plan de la Ciénaga de Mallorquín, según determinación establecida en la Resolución No. 0677 del 28 de julio de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente, conjuntamente con el Área Metropolitana y el DADIMA.
- Plan del Distrito Central en su componente del Área del Centro, de manera conjunto con EDUBAR, y los que resulten del proceso de implantación del Plan Maestro Barranquillita señalado en el Anexo No. 6.
- Plan del Río, el cual podrá, a juicio del DAPD y el POT, subdividirse conforme a las características territoriales y grados de complejidad urbana de la franja comprendida entre las instalaciones del Acueducto y el final del Tajamar occidental.
- Plan de mejoramiento urbanístico del barrio Barlovento: El área objeto de estudio está comprendida entre el Caño de las Compañías, la Vía 40, la Intendencia Fluvial, Clínica del Terminal y sector industrial. Este Plan complementa los planes previstos para el Distrito Central, La Loma 1 y el barrio Abajo.
- Plan Local en el sector sur – occidental de Barranquilla. Las acciones de recuperación del espacio público, renovación, rehabilitación o redesarrollo correspondientes a sectores urbanos del sur-occidente, a las cuencas de los arroyos y zonas geológicas inestables comprobadas técnicamente, podrán sujetarse al desarrollo de Planes Parciales según el caso.
- Plan del sector de La loma 1, conjuntamente con EDUBAR y el DADIMA.

PARÁGRAFO 3: Conforme al Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y 11 del Decreto 1507 del 4 de agosto de 1998, los Planes Parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de Planeación Distrital para su aprobación, además de las autoridades distritales, por personas o entidades privadas y comunidades interesadas en su desarrollo, los cuales, en ningún caso, podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

PARÁGRAFO 4. Los planes parciales propuestos en zonas de conservación, rehabilitación y consolidación urbana tendrán como base mínima de tratamiento más de una manzana y podrán utilizar las unidades de actuación urbanísticas que se requieran para su desarrollo.

**ARTICULO 17. SUJECION DE LOS PLANES PARCIALES:** Los Planes Parciales están supeditados al contenido de los Artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1507 del 4 de agosto de 1998 y al presente Estatuto.

**ARTICULO 18. APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES:** Los Planes Parciales se adoptarán conforme a lo establecido en el Artículo 27 de la Ley 388 y Capítulo III del Decreto 1507 de 1998, los cuales determinan lo siguiente:

- 1° Presentación del proyecto al DAPD por parte de entidades distritales, personas o entes privados o por la comunidad, elaborado conforme las directrices señaladas en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto reglamentario 1507 de 1998.
- 2° El DAPD determinará la viabilidad del proyecto, lo cual le permitirá ponerlo a consideración del DADIMA o la CRA según el caso, competencia y magnitud del proyecto, si tal procedimiento se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia. La autoridad ambiental contará con ocho (8) días para formular el concepto respectivo.
- 3° Efectuado el tránsito por la autoridad ambiental (DADIMA o C.R.A.), el proyecto se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el cual dispondrá de treinta (30) días hábiles para rendir concepto y formular recomendaciones.
- 4° Durante el período de revisión del proyecto por el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.
- 5° Una vez agotados y aprobados los anteriores eventos, el Alcalde Distrital adoptará el Plan Parcial por medio de Decreto.

**PARÁGRAFO.** La presentación del proyecto prevista en el numeral 1 del presente artículo debe acompañarse de la factibilidad y/o disponibilidad de los servicios públicos a cargo de las diferentes empresas que existen en la ciudad, la cual tendrá una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de aprobación del respectivo Plan Parcial.

**ARTÍCULO 19. URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN.** Para los casos de Urbanizaciones en Suelo de Expansión se considerará lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO.** Para la urbanización en suelo de expansión se considerarán las siguientes modalidades: urbanización por loteo, urbanización por construcción simultánea y urbanización y construcción por etapas.

## **CAPÍTULO VI.** **DE LA TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTE ESTATUTO**

ARTÍCULO 20. Para los fines previstos en el presente Estatuto, cuantas veces se empleen los conceptos que se indican al final del presente Estatuto, tendrán el significado que taxativamente allí se expresa.

## **CAPITULO VII.** **EL ESPACIO PÚBLICO.**

### **SECCIÓN 1** **EL ESPACIO PÚBLICO.** **EL USO PÚBLICO** **CESIONES Y OBLIGACIONES GRATUITAS.**

ARTÍCULO 21. ESPACIO PÚBLICO: Se define como Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos así como los elementos arquitectónicos y naturales que los inmuebles privados destinen por su naturaleza, por su uso o por su afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas y que trascienden, por tanto, los límites de los intereses de la propiedad privada hacia la posibilidad del disfrute colectivo (Artículo 5 de la Ley 9ª de 1989 y Decreto reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998, de la Ley 388 de 1997 ).

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el Artículo 37 de la Ley 388 de 1997, se establecen, en el presente Estatuto, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general y la determinación del régimen de permisos y licencias a que deben someterse, así como las sanciones aplicables a los infractores.

PARAGRAFO 2. La Oficina de Planeación Distrital velará por el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6º del Decreto 1504 de 1998 y la ley 361 de 1997, relacionadas con la planeación, diseño, construcción y adecuación de facilidades para personas con discapacidades, limitaciones de enfermedades motrices, tercera edad, entre otros.

PARÁGRAFO 3. La Oficina de Planeación Distrital establecerá las estrategias, políticas y metas requeridas para el cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 14 y 15 del Decreto 1504 de 1998, relacionado con el índice de Espacio Público efectivo para el área urbana, equivalente a un mínimo de 15 m<sup>2</sup> por habitante.

PARÁGRAFO 4. Conforme al contenido del Artículo 27 del Decreto Reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998, “la competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de planeación distrital o la autoridad que cumpla sus funciones”.

**PARÁGRAFO 5:** Corresponderá al DAPD otorgar los permisos, o licencias, y el cobro de tarifas para la utilización del espacio aéreo o el subsuelo o áreas pertenecientes al Espacio Público por parte de particulares de acuerdo con proyectos que deben ser el resultado de detallados estudios técnicos y de factibilidad ambiental conforme lo establece el Artículo 23 del decreto 1504 de 1998.

Corresponderá al Alcalde del Distrito fijar, mediante Decreto, el monto de las tarifas para el cobro de lo previsto en este párrafo, previo estudio que sobre el particular elabore el DAPD. Los recaudos obtenidos por concepto de la aplicación de las tarifas para los efectos aquí previstos se destinarán integralmente al Fondo de Planes y Proyectos de este Departamento. Las tarifas determinadas mediante el Decreto se reajustarán anualmente de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor (IPC) del respectivo año anterior.

Se exceptúa del cobro de tarifas a las Empresas públicas y privadas que tengan a su cargo la prestación de servicios públicos domiciliarios. No obstante esta determinación, deberán presentar la correspondiente licencia ambiental de los respectivos proyectos (por ejemplo: plantas de tratamiento, líneas de energía eléctrica de alta tensión, entre otros).

**PARÁGRAFO 6.** Los elementos de contenido relacionados con el Espacio Público establecidos en el decreto 1504 no explicitados en el presente Estatuto se entenderán incorporados en su totalidad a éste.

**ARTÍCULO 22. ELEMENTOS QUE CONFORMAN ESPACIO PÚBLICO:** En concordancia con el contenido del Artículo 5° del Decreto reglamentario 1504 de 1998 sobre Espacio Público, se determinan los siguientes como sus elementos constitutivos y los complementarios:

I. Elementos constitutivos

**1 Elementos constitutivos naturales:**

- a) Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico tales como: cerros o colinas.
- b) Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, en lo que se relaciona con:
  - i) elementos naturales vinculados sistemáticamente con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental; y relacionados con cuerpos de agua, tales como: mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
  - ii) Elementos artificiales o construidos, vinculados funcionalmente con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas,

aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.

- c) Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico tales como
  - i) parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal.
  - ii) Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

## **2 Elementos constitutivos artificiales o construidos.**

a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular constituidas por:

- i) los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardineles, cunetas, ciclovías, ciclopistas, estacionamientos para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos en espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
- ii) Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

b) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

c) Áreas de encuentro articuladoras del espacio público, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

d) Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, los cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

e) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los

instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos.

## II Elementos complementarios.

a) Componentes de la vegetación natural intervenida. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

b) Componentes del amoblamiento urbano

### 1 Mobiliario.

a) Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del distrito, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, cartelera locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.

b) Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.

c) Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

d) Elementos de recreación tales como: dotación de juegos para adultos y juegos infantiles.

e) Elementos de servicio tales como: parquímetros, ciclistas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.

f) Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, canecas para reciclar basuras.

g) Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

### 2. Señalización.

a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.

b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.

c) Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje.

d) Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástagos para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.

e) Elementos de señalización aérea.

**ARTÍCULO 23. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.** El Distrito, con el fin de atender la necesidad de generar espacio público en los términos previstos en el decreto reglamentario 1504 de 1998 en áreas que estén sujetas a Planes de Renovación Urbana o Planes Parciales, podrá determinar áreas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas a los Planes que los desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

**ARTÍCULO 24. USO DE LOS BIENES DEL ESPACIO PÚBLICO:** Son de Uso Público aquellos inmuebles de dominio público a cuyo uso es dable acceder, colectiva e individualmente, por el conjunto de los habitantes del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, como el de calles, plazas, fuentes, caminos y en general, aquellos inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo de conformidad con el Artículo 674 del Código Civil, el Artículo 5 de la Ley 9a de 1989 y el Decreto reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998. También pueden ser destinados al uso y disfrute colectivos, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles del dominio privado, en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente (Artículo 5 de la Ley 9a de 1989).

**PARÁGRAFO.** Cuando por causa de construcción de una obra pública se genere daño al espacio público, la comunidad tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causado, conforme lo establece el Artículo 127 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 25. PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Ningún establecimiento comercial podrá utilizar como área para almacenamiento de productos o mercancías, ni cubrir con marquesinas o cerrar u ocupar con elementos tales como cocinas, asadores, hornos, mostradores, estanterías, refrigeradores, aparatos musicales y muebles fijos, el espacio público comprendido entre la línea de bordillo de la calzada y la línea de construcción. La Secretaría de Gobierno, será la encargada de velar por el cumplimiento de lo aquí dispuesto.

**ARTÍCULO 26. ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN:** Para los terrenos que hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinadas a uso público estarán siempre destinadas a ese fin específico, conforme lo determina el Artículo 37 de la ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO.** El espacio público y libre correspondiente a antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensadas en dinero, ni canjeados por otros inmuebles, por determinación del Artículo 21 del decreto reglamentario 1504 de 1998.

**ARTÍCULO 27. ZONAS DE USO PÚBLICO DENTRO DE LOS PLANES PARCIALES, DE LEGALIZACIÓN DE BARRIOS, ASENTAMIENTOS O DESARROLLOS EN**

**GENERAL:** Se considerarán también como de uso público y como parte del espacio público, las áreas destinadas a zonas verdes de uso público, las destinadas a las vías, las destinadas a zonas verdes perimetrales o laterales en embalses, lagunas y canales y/o arroyos, que figuren como tales en los planes parciales elaborados o adoptados para atender áreas de desarrollos ilegales o clandestinos, aún sin que haya mediado cesión o entrega de las mismas al Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y aún sin haber sido destinadas a tales fines en ningún planteamiento urbanístico formulado por urbanizador responsable.

**ARTÍCULO 28. VARIACIÓN DEL DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO:** El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Distrital, previa participación y opinión de la comunidad afectada (Artículo 22 de la Ley 388 de 1997), y a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de: calidad, accesibilidad y localización (Artículo 4 del Decreto reglamentario 1504 de 1998).

**ARTÍCULO 29. ZONA DE RESERVA VIAL:** Son las franjas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotables, necesarias para la futura construcción o ampliación de vías y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanismo, demolición o construcción. Así, son Zonas de Reserva Vial, la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus complementarios, conforme lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO 1:** Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, definir en detalle las zonas de reserva vial y demarcarlas sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual la Secretaria de Gobierno Distrital y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria. En desarrollo de lo anterior, es función del Departamento

Administrativo de Planeación Distrital, señalarlas cartográficamente e informar de ello a la Oficina de Catastro para lo de su competencia.

**PARÁGRAFO 2:** El establecimiento y demarcación de las Zonas de Reserva Vial tiene por objeto lo siguiente: Prever el espacio público vial Distrital en estrecha armonía con el Área Metropolitana y los municipios limítrofes y de éstos con los sistemas departamental y nacional de carreteras, y sentar las bases para el señalamiento de afectaciones viales cuando se soliciten licencias de urbanización, construcción, demolición.

**ARTÍCULO 30. VIGENCIA DE LA RESERVA.** Las reservas viales derivadas del Plan Vial tendrán una vigencia igual a seis (6) años contados a partir de la aprobación del presente Decreto.

**ARTÍCULO 31. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO:** Se consideran Zonas Viales de Uso Público al conjunto integrado del sistema vial del Distrito, en todas sus categorías estructurales, incluyendo las áreas cedidas para tales fines por los particulares.

**ARTÍCULO 32. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO:** Se consideran Zonas Viales de Uso Restringido las siguientes: las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos residenciales, comerciales e industriales, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación, las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos y las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

**ARTÍCULO 33. ZONAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO:** Son todas aquellas establecidas para tal fin en los Planos de Zonificación y las que se desarrollen en el futuro. Para el manejo de estas se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en el Capítulo tercero del Decreto reglamentario 1504 de 1998, en lo que corresponde a la jurisdicción y competencia distrital.

**ARTÍCULO 34. ZONAS DE RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS.** Son franjas o áreas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotadas con actividades extractivas o cualesquiera que perjudiquen la topografía del terreno, necesarias para la construcción o ampliación de las obras y proyectos de servicios públicos.

**PARAGRAFO 1:** Las denominadas servidumbres para servicios públicos forman parte de estas zonas de reserva, de conformidad como lo establecen las Leyes 56 de 1981 y su Decreto reglamentario 2580 de 1985, Ley 142 de 1994 y sus Decreto reglamentario 143 de 1994 y 1429 de 1995 y el Código Civil Colombiano, en su artículo 665.

**PARÁGRAFO 2:** Para el tendido de redes de transmisión eléctrica se tendrán en cuenta las especificaciones de servidumbre derivadas de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG -, la cual establece, para líneas de 220 Kv, una franja de 32 metros, o sea, 16 metros a cada lado del eje de la línea, así como los siguientes distancias (en metros) de seguridad sobre el terreno para la localización de estructuras como las siguientes:

Descripción	Línea de 500 Kv	Línea de 220 Kv
Carretera principal	12.90	8.50
Carreteras secundarias	11.50	8.00
Líneas telegráficas	6.30	5.50
Árboles y cercas	6.30	5.00
Ferrocarriles (al riel)	16.30	9.00
Canales navegables (aguas máximas)	24.30	18.00
Ríos navegables (aguas máximas)	18.00	18.00

Ríos no navegables (aguas máximas)	9.00	6.50
Muros	7.30	6.50
Embalses (aguas máximas)	12.30	8.50
Pantanos (aguas máximas)	9.00	6.50
Oleoductos	9.30	6.50

**ARTÍCULO 35. DEMARCACIÓN:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, conjuntamente con la participación del DADIMA, la DIMAR y CORMAGDALENA, harán la demarcación en el terreno de la ronda hidráulica del río Magdalena, y con el DADIMA y la CRA para los embalses, lagunas, canales y arroyos dentro del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

**PARÁGRAFO.** Dentro de las zonas de uso público señaladas, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinará las formas de uso público complementarias, compatibles y permisibles y las estructuras viales apropiadas para tales formas de uso.

**ARTÍCULO 36. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO:** Las Cesiones Obligatorias Gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción, y son las siguientes:

- a) Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio, de las que se tratan los artículos anteriores.
- b) Las Zonas de Protección Ambiental de las vías del Plan vial en general, incluida la zona de antejardín, como lo establece el literal “e” del numeral 2 del Artículo 22 del presente Estatuto, en lo se refiere a Elementos constitutivos artificiales o contruidos del Espacio Público.
- c) Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de vías arterias y principales o semiarterias, hasta el 7% cuando así se requiera.

**ARTÍCULO 37. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y NATURALES DE LOS INMUEBLES PRIVADOS:** Será obligatorio ceder, de la propiedad privada, a título gratuito y mediante Escritura Pública, un porcentaje de su área urbanizable para zonas verdes, más las áreas de terreno para vías públicas que se articulen con la malla vial, al Plan Vial y las demás vías resultantes de los proyectos de urbanización o parcelación.

**PARÁGRAFO.** De conformidad con el Artículo 21 del Decreto 1504 de 1998 determinase que en caso de que las áreas de cesión sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas

urbanísticas, o cuando su ubicación no sea necesaria para la ciudad (como en aquellas en que no sean necesarias en determinadas zonas o ya existan áreas suficientes cedidas con anterioridad), o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, teniendo en cuenta que dicha compensación deberá reflejar el valor comercial de lo sustituido. Para efectos de lo aquí establecido, créase el Fondo de Compensaciones, cuyos recursos serán destinados única y exclusivamente a la compra de predios para parques y construcción y mantenimiento de parques existentes en la ciudad.

## SECCIÓN 2.

### ASPECTOS REGLAMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO: PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS.

ARTÍCULO 38. PARQUES. Son espacios abiertos dentro o fuera de la ciudad, que tienen como función ofrecer a los habitantes áreas para la recreación (pasiva o activa), el encuentro, el deporte y, por su disposición arborizada, está constituido como un espacio para vincular a la naturaleza con el barrio y la ciudad. El POT dispone de los siguientes niveles de parques: de barrio, zonal, distrital y metropolitano. El concepto incluye, igualmente, los siguientes niveles: parque nacional (destinado a la preservación de las características naturales y especiales de un territorio); parque zoológico (destinado a la preservación de especies animales el estímulo a la recreación, la investigación y la cultura) y los jardines botánicos. Los parques distrital y metropolitano pueden constituirse en elementos estructurantes de la ciudad (requeridos para separaciones entre zonas con funciones diferenciadas, unidades de paisajismo, perspectiva urbana, etc.).

PARÁGRAFO 1. Los parques nacionales, parques zoológicos y jardines botánicos se ubican, el primero, en una escala metropolitana, departamental y, en ocasiones, regional; los dos últimos se ubican, por lo general, en los niveles distrital y metropolitano.

PARÁGRAFO 2. Las áreas de cesión que el urbanizador transfiera al distrito en virtud de los proyectos que adelante en este, se destinarán única y exclusivamente a parques. El proyecto de urbanización deberá incluir una distribución espacial preliminar del equipamiento básico que a continuación se establece, según el tamaño del parque.

El DAPD podrá determinar la no dotación del equipamiento, la dotación de parte de el, o sólo uno de los componentes, siempre y cuando se presenten los siguientes casos:

- Existencia de otros parques debidamente equipados en un mismo sector, los cuales satisfacen las necesidades de la comunidad. En estos casos, los nuevos parques podrán destinarse única y exclusivamente a zonas verdes, juegos infantiles y recreación pasiva.

- Cuando por necesidades de carácter ambiental en determinado sector de la ciudad sea preciso mantener el parque únicamente como zona verde, determinación que será evaluada conjuntamente con el DADIMA y el IDC.

**ARTÍCULO 39. EQUIPAMIENTO BÁSICO PARA PARQUES.** El equipamiento básico para parques consta de lo siguiente:

- 1 Área para juegos infantiles
- 2 Área para actividades pasivas para jóvenes y adultos
- 3 Área para recreación activa para jóvenes y adultos
- 4 Canchas deportivas (fútbol, béisbol, etc.)
- 5 Senderos peatonales articulados con zonas arborizadas, jardines, espejos de agua, etc. Este componente debe ocupar, como mínimo, el 30% del área total del parque.
- 6 Zona para actividades sociales y culturales como exposiciones y concursos al aire libre, festivales de grupos folklóricos, concursos musicales, reuniones comunitarias. Podrá incluir, en recintos cerrados, espacios para biblioteca infantil y, eventualmente, instalaciones para conchas acústicas.  
Los parques de escala distrital (iguales o superiores a 50.000 m<sup>2</sup>) podrán disponer de instalaciones culturales más complejas, dentro de las que se incluyen: auditorios, museos, cinematecas, teatro, parque de diversiones, entre otros aspectos. Además, conjuntos ceremoniales, centros de ferias y convenciones, miradores. Este tipo de equipamiento se considera como Equipamiento Superior.
- 7 Servicios complementarios: estacionamientos, ventas estacionarias y ambulantes (flores, frutas, comestibles – no preparados en el sitio -, revistas, periódicos, cajero automático), terrazas – cafeterías, servicios públicos, baños públicos, depósito de basuras, señalización y cerramientos, seguridad ciudadana, paraderos de buses (en caso de estar ubicado sobre vías principales), teléfonos públicos, entre otros
- 8 Plazas y Monumentos

**ARTÍCULO 40. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE CADA EQUIPAMIENTO.** Las características generales de cada uno de los componentes del equipamiento básico comprende:

- **Área para juegos infantiles:** incluye las instalaciones propias de aquellas actividades motrices demandadas por niños de 2 a 12 años. Funcionalmente deberán estar separadas de las áreas de recreación activa y cercanas a las terrazas – cafeterías. Todos los niveles previstos en el POT para parques deberán contar con estas áreas.
- **Área para actividades pasivas para jóvenes y adultos:** están constituidas por aquellas áreas disponibles para la lectura, el estudio, la conversación, la

contemplación. Deberán articularse con las zonas de senderos peatonales, jardines y arborización.

- **Área para recreación activa para jóvenes y adultos:** está asociada con las instalaciones para el desarrollo de actividades deportivas como el béisbol, el fútbol (y microfútbol), el patinaje, el tenis, el baloncesto, entre otros deportes. Deberá estar separada de las áreas de juegos infantiles y de las actividades pasivas por senderos peatonales, jardines y arborización. Deben proveerse los vestieres necesarios para los deportistas.
- **Senderos peatonales articulados con zonas arborizadas, jardines, espejos de agua, etc.** Constituyen elementos básicos estructurantes para los diferentes componentes del equipamiento y para el diseño urbano – arquitectónico del parque.
- **Zona para actividades sociales y culturales** como exposiciones y concursos al aire libre, festivales de grupos folklóricos, concursos musicales, reuniones comunitarias. Complementa el punto anteriormente señalado, constituyéndose en soporte locativo para el estímulo de actividades culturales de la comunidad circundante.
- **Servicios complementarios:**
  - **Estacionamientos:** Todo parque que supere los 2.500 m<sup>2</sup> deberá disponer de estacionamientos equivalentes a 1 por cada 200 m<sup>2</sup> de área neta de parque (descontados los retiros desde la línea de bordillo a la de construcción). Se considerará un área de 15 m<sup>2</sup> por vehículo.
  - **Ventas estacionarias y ambulantes:** las primeras están constituidas como equipamiento fijo, tales como pequeños locales para venta de revistas, periódicos, comestibles - no preparados en el sitio -, bebidas gaseosas y refrescos, flores, frutas, y se incluye, dentro de esta categoría, los cajeros automáticos. Estarán comprendidas en una unidad arquitectónica denominada Unidad Básica de Servicios (UBS) y su número se establecerá de acuerdo con el área total del parque. En todo caso, la UBS mínima constará de lo siguiente: una batería de baño (estimada según el área del parque), una área de ventas (un local de 4.00 mts<sup>2</sup> por cada 3000 m<sup>2</sup> de construcción), un depósito para los útiles necesarios para el mantenimiento del parque, de 3.00 x 3.00 mts por cada 3.000 m<sup>2</sup> de construcción.

Las segundas comprenden las carretas móviles (para frutas, flores, refrescos, entre otras), las cuales contarán con un área de ubicación previamente definida; al respecto, por cada 2.000 mts<sup>2</sup> de área neta de parque se permitirán dos (2) carretas móviles. El DAPD hará las recomendaciones del caso para su diseño, con el fin de mantener criterios de unidad ambiental y paisajística.

**Servicios públicos:** todos los niveles de parques deben incluir servicios de agua potable para riego (una salida por cada 350 m<sup>2</sup> de parque), suministro de agua para el equipamiento fijo y los baños públicos. **Iluminación:** será la indicada según los estándares apropiados a cada elemento constitutivo del

parque. **Baños Públicos:** serán ubicados en las UBS, de tal forma que se facilite su control y mantenimiento; deberá disponerse de un sanitario, para cada sexo, por cada 500 m<sup>2</sup> de construcción; y una unidad lavamano, para cada sexo, por cada 750 m<sup>2</sup> de construcción. **Depósito de basuras:** comprende un depósito general para la disposición de la basura y unidades adicionales en diferentes partes del parque para el depósito transitorio de basura antes de ser trasladado al depósito general. **Señalización:** incluye los avisos requeridos para la orientación de los usuarios, así como las carteleras necesarias para informar a la comunidad de los diferentes eventos culturales; las carteleras deberán ser instaladas sobre las zonas de acceso y no podrán sobrepasar las siguientes dimensiones: 1.00 x 2.00 mts., y el borde inferior deberá estar a una altura de 1.00 mt.; podrán incluir los mapas de localización de los componentes del parque. No se permitirán vallas al interior de los parques, salvo las requeridas para los avisos de obras en construcción - transitorias -, ni publicidad exterior visual.

- **Terrazas – cafeterías:** constituyen espacios con instalaciones mínimas, de carácter estacionario o ambulantes y/o mixtos, destinados al expendio y consumo de comidas rápidas y refrescos en general. Contarán con un área no superior a 10.00 x 10.00 mts (instalaciones más terraza, la cual deberá estar abierta y sin cerramiento), integradas o no a las UBSs, disponiéndose de una unidad por cada 10.000 m<sup>2</sup> (1 hectárea). Cuando el área supere los 20.000 m<sup>2</sup>, las unidades no podrán disponerse de manera concentrada, con el fin de evitar la aglomeración y la conformación de bloques arquitectónicos que afecten el carácter abierto del parque.
  - **Cerramientos:** se dispondrán sólo por razones de seguridad, conforme lo establece el numeral 4 del artículo 86 del Decreto 1502 de 1998.
  - **Seguridad Ciudadana:** en caso de disponerse de Centros de Atención Inmediata (CAIs), estos deberán construirse según los estándares establecidos por las autoridades respectivas y no podrán construirse en parques cuyas áreas no superen los 3.000 m<sup>2</sup>. En el rango 8 podrán ubicarse hasta dos (2) CAIs.
- **Plazas y Monumentos:** todos los parques podrán disponer de plazas y monumentos. No debe existir más de un monumento conmemorativo o representativo por parque, salvo en aquellos superiores a 25.000 mts<sup>2</sup>. En las plazas podrán disponerse esculturas que realcen la estética y la memoria urbana.

PARÁGRAFO. Todos los parques podrán contar con elementos del mobiliario urbano tales como: cabinas, canecas, bancas, tableros de información y paraderos.

ARTÍCULO 41. ASIGNACIÓN DEL EQUIPAMIENTO POR ÁREA DE PARQUES. Con el fin de establecer el nivel mínimo de equipamiento por parque se establecen los siguientes rangos en cuanto a área:

RANGO	ÁREA DEL PARQUE (m2)
1	0 – 1.000
2	1.001 – 2000
3	2001 – 3000
4	3001 – 5.000
5	5.001 – 10.000
6	10.001 – 25.000
7	25.001 – 50.000
8	Superior a 50.001

A partir de los rangos señalados, los niveles de equipamiento comprenden:

No.	Equipamiento	Rango 1	Rango 2	Rango 3	Rango 4	Rango 5	Rango 6	Rango 7	Rango 8
1	Juegos Infantiles	X	X	X	X	X	X	X	X
2	Actividades Pasivas	X	X	X	X	X	X	X	X
	Recreación Activa			X	X	X	X	X	X
	Canchas Deportivas:								
	* Fútbol					X	X	X	X
	* Béisbol					X	X	X	X
	* Baloncesto							X	X
	* Microfútbol							X	X
	* Tenis							X	X
	* Patinaje							X	X
	* Aerodelismo							X	X
	* Ciclismo							X	X
	* Piscina							X	X
	* Hockey			X	X	X			
	* Cancha polifuncional: (baloncesto, microfútbol, voleibol))			X	X	X			
3	Senderos, jardines, arborización	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Instalaciones Culturales Básicas				X	X	X	X	X
	Instalaciones Culturales de nivel Superior							X	X
5	Servicios Complementarios:								
	- Estacionamientos			X	X	X	X	X	X
	- UBSs			X	X	X	X	X	X
	- Servicios públicos			X	X	X	X	X	X
	• Iluminación	X	X	X	X	X	X	X	X
	• Baños Públicos	X	X	X	X	X	X	X	X
	• Basuras	X	X	X	X	X	X	X	X
	• Señalización	X	X	X	X	X	X	X	X
	• Agua potable	X	X	X	X	X	X	X	X
6	Terrazas – Cafeterías					X	X	X	X
7	Seguridad Ciudadana			X	X	X	X	X	X

8	Plazas		X	X	X	X	X	X	X
9	Monumentos		X	X	X	X	X	X	X
10	Esculturas		X	X	X	X	X	X	X
		Rango 1	Rango 2	Rango 3	Rango 4	Rango 5	Rango 6	Rango 7	Rango 8

PARÁGRAFO. En el rango 8 podrán ubicarse todas las instalaciones deportivas especificadas en el presente artículo.

En el rango 7 podrán ubicarse todas las canchas menores y solo una cancha para fútbol o béisbol.

Para el rango 6 deberá optarse por una sola cancha (fútbol o béisbol) y una cancha seleccionada entre las siguientes: polifuncional, hockey, piscina, pstinaje o tenis.

Para el rango 5 deberá optarse por una cancha para fútbol o béisbol o por una cancha polifuncional.

Para los rangos 3 y 4 solo podrá optarse por la cancha polifuncional.

ARTÍCULO 42. PLAZAS Y PLAZOLETAS. Son espacios urbanos abiertos, generalmente enmarcados en construcciones de carácter cívico, institucional, militar, corporativo, religioso, por vías urbanas o una combinación de todas las anteriores. Tanto su tamaño como disposición buscan generar ambientes urbanos de contraste y significación para la ciudad y las edificaciones que la rodean. También, pueden constituirse en elementos estructurantes de sectores urbanos.

ARTÍCULO 43. ASPECTOS REGLAMENTARIOS. Las plazas y plazoletas tendrán, por lo general, un carácter cívico y de representatividad urbana, por lo tanto, no estarán dotadas de equipamientos específicos, como tampoco de señalización ni vallas publicitarias.

Se exceptúa de lo anterior aquellas **plazoletas** generadas por instituciones corporativas de carácter público o privado, las cuales podrán contener avisos publicitarios – no superiores a dos unidades de 1.00 x 2.00 mts cada uno - y de orientación necesarios para el público, lo cual debe incluirse en los avisos anteriores, dispuestos de tal manera que no interfieran la circulación. Podrán estar dotadas de estacionamientos abiertos y disponibles para el público, siempre y cuando su ubicación y espacio lo permitan. No se permitirá ningún tipo de equipamiento pero si contar con elementos de amoblamiento como: teléfonos públicos, canecas para basura, bancas, jardineras e iluminación.

PARÁGRAFO 1. Todas las plazas y plazoletas podrán estar dotadas de elementos de ornamentación urbana como estatuas conmemorativas o representativas y esculturas.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con el párrafo 5 del artículo 21 del presente Estatuto, el DAPD establecerá las tarifas correspondientes por la explotación comercial de plazoletas no institucionales ubicadas en zonas comerciales y de los antejardines en zonas comerciales, así

como establecerá los plazos de funcionamiento respectivos, los cuales podrán ser o no renovables.

### SECCIÓN 3.

#### ASPECTOS REGLAMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO: MOBILIARIO URBANO

ARTÍCULO 44. MOBILIARIO URBANO. La regulación concerniente a el Mobiliario Urbano en el Distrito tiene por objeto propiciar el respeto por el paisaje urbano, la adecuada preservación del espacio público y la satisfacción apropiada de las necesidades de sus habitantes en cuanto a la disposición de elementos que faciliten su desenvolvimiento.

ARTÍCULO 45. DEFINICIÓN: Para los efectos del presente Estatuto, se entiende por Mobiliario Urbano el conjunto de elementos dispuestos convenientemente en el espacio público de la ciudad, que hacen parte del medio ambiente urbano y contribuyen a facilitar el ejercicio de las actividades habituales de sus moradores, así como garantizar sus condiciones de seguridad e higiene ambiental.

El Mobiliario Urbano se entenderá como parte integral del Espacio público urbano, contribuyendo a su configuración para el disfrute, educación, información y comunicación social del ciudadano común y corriente.

ARTÍCULO 46. ELEMENTOS QUE CONFORMAN MOBILIARIO URBANO. Hacen parte del mobiliario urbano y, por lo tanto, del espacio público, el conjunto de elementos señalados en los numerales 1 y 2 (Parte II: Elementos Complementarios) del Artículo 22 del presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Además de lo señalado, se incluyen elementos como los siguientes:

**De Servicios Varios:** Estructuras modulares para el expendio de dulces, revistas, flores, periódicos.

**De Seguridad:** Hidrantes, barandas y cerramientos.

ARTÍCULO 47. CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MOBILIARIO URBANO: Se establecen como criterios generales de manejo del mobiliario urbano los siguientes:

- a). Defensa del espacio público urbano.
- b). Cumplir una función social y ornamental..
- c). Protección de la arquitectura y el perfil arquitectónico y urbano.
- d). Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.

- e). Defensa del derecho de visibilidad y disfrute colectivo de los ciudadanos, de los elementos naturales y artificiales.
- f). Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
- g). Seguridad de los usuarios.
- h). Aspectos ergonómicos y de mantenimiento.
- i). Uso racional del espacio público urbano.
- j). Necesidades de elementos de amoblamiento urbano y
- k). Diseño y funcionalidad de los elementos del amoblamiento.

#### ARTÍCULO 48. ESTRUCTURAS MODULARES UBICADAS EN EL ESPACIO PÚBLICO:

- **VENTAS.** Corresponden a estructuras destinadas a albergar actividades de servicios informativos, ventas de artículos menores y de rápido consumo ubicadas sobre el espacio público (andenes, vías peatonales, camellones, senderos, etc), información turística, administrativa, etc. Su ubicación dependerá del tipo de vía, del uso del suelo, la intensidad de tráfico y de los flujos peatonales.

Corresponderá al DAPD estudiar y recomendar la ubicación y número máximo de estructuras para ventas en el espacio público, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998. En todo caso, el número de estructuras dependerá de la extensión del lado de la manzana, recomendándose que para una extensión promedio de 100 metros lineales las estructuras no superen las dos (2) unidades por lado de manzana.

No podrán localizarse estructuras modulares para ventas en el espacio público en: separadores viales, iglesias, edificaciones consideradas patrimonio arquitectónico, edificios administrativos gubernamentales, centros educativos (todas las categorías), paraderos de buses y busetas, zonas exclusivamente residenciales, cercanos a monumentos y organismos de seguridad. Tampoco podrán ubicarse allí donde existan elementos para la seguridad ciudadana: CAIs, hidrantes, instalaciones de infraestructura de servicios públicos, entre otros. No se permitirá la modificación de la estructura modular una vez sea aprobada por el DAPD. No se permitirá el almacenamiento de ningún tipo de envases, cajas, canastas etc, por fuera de la estructura modular que afecten la visual y el medio ambiente urbano.

- **CABINAS.** Estas pueden destinarse a diferentes necesidades, dentro de las que se incluyen: teléfonos, vigilancia, baños públicos, información, ventas de boleterías y expendio de loterías. Su tamaño no debe ser superior a 1.00 x 1.00 metro de lado y no sobrepasar los 2.50 metros de altura. Podrán incluir avisos e información para el público en general. Su localización presenta las mismas restricciones que para las de ventas, excepto las cabinas telefónicas en zonas residenciales. Dentro de los criterios para su ubicación se incluyen: no obstaculizar ningún tipo de acceso ni servicio esencial para la seguridad ciudadana, servir

áreas urbanas de intenso tránsito peatonal, entre otros. El DAPD determinará el número máximo de cabinas por cada tipo de uso, por lado de manzana, según las necesidades de cada sector.

- CANECAS. Incluye las correspondientes a recolección de basuras en el espacio público y buzones. Las primeras no podrán sobrepasar las tres unidades por lado de manzana, considerando una extensión tipo de 100 metros, mientras las segundas se dispondrán según las necesidades de los usuarios. Podrán contener información y avisos publicitarios.
- PARADEROS. Su ubicación, número y distribución dependerán del sistema de rutas correspondientes al transporte público, por lo que las determinaciones que al respecto se tomen deben ser el resultado de un proceso de trabajo debidamente coordinado entre el DAPD, el Instituto Distrital de Cultura y las autoridades de tránsito del distrito.
- TABLEROS DE INFORMACION AL PÚBLICO. Comprenden estructuras para ubicar mapas de localización, planos urbanos, información sobre lugares históricos, culturales y sitios de interés público o turístico. Se ubicarán en las zonas múltiples y comerciales.
- BANCAS. Se ubicarán solo en parques y paraderos de buses.

ARTÍCULO 49. El DAPD determinará las dimensiones para cada una de las estructuras modulares de que trata el Artículo anterior, las cuales serán de obligatorio cumplimiento por los propietarios de las mismas, así como formulará recomendaciones para su diseño, el cual partirá de los siguientes principios: ser modular y desmontable.

ARTÍCULO 50. OTROS MOBILIARIOS. La ubicación y número de los elementos de organización espacial en el espacio público como bolardos, tope llantas, semáforos, parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, muebles para emboladores, barandas, pasamanos, sirenas, hidrantes y equipos contra incendio, cámaras de televisión para tráfico, entre otros, serán coordinados por DAPD con cada una de las entidades afines a la naturaleza del elemento.

#### SECCIÓN 4

#### ESPACIO PÚBLICO: PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL.

ARTÍCULO 51. OBJETIVO. La regulación concerniente a la publicidad exterior visual en el Distrito tiene por objeto propiciar el respeto por el paisaje urbano, la adecuada información al ciudadano y evitar la saturación de avisos sobre el espacio público.

ARTÍCULO 52. CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MEDIO AMBIENTE VISUAL: Se establecen como criterios generales de manejo del medio ambiente visual y paisaje urbano los siguientes:

- a). Defensa del espacio público urbano.
- b). Estética urbana.
- c). Protección de la arquitectura y el perfil arquitectónico y urbano.
- d). Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.
- e). Defensa del derecho de visibilidad y disfrute colectivo de los ciudadanos, de los elementos naturales y artificiales.
- f). Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
- g). Seguridad de los usuarios.
- h). Grado de obsolescencia de los elementos.
- i). Aspectos ergonómicos y de mantenimiento.
- j). Usos del espacio público urbano.
- k). Necesidades de elementos de amoblamiento urbano y
- l). Diseño y funcionalidad de elementos de amoblamiento.

ARTÍCULO 53. AVISO Y PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL: Se define como publicidad exterior visual el medio masivo de comunicación permanente o temporal, fijo o móvil, que se destine para instalar mensajes con los cuales se busque llamar la atención del público a través de leyendas o elementos visuales en general tales como dibujos, fotografías, letreros o cualquier otra forma de imagen que se haga visible desde las vías de uso público, bien sean peatonales, vehiculares, terrestres, acuáticas o aéreas, cuyo fin sea publicitario, cívico, político institucional, cultural o informativo y que tengan un área igual o superior a ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>). Tales medios pueden ser vallas, avisos, tableros electrónicos, pasacalles, pendones, colombinas, carteleras, mogadores, globos y otros similares.

PARÁGRAFO 1: No se considerará Publicidad Exterior Visual la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales, y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de éstas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando éstos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considerará Publicidad Exterior Visual las

expresiones artísticas como pinturas o murales, siempre que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza.

**PARÁGRAFO 2.** La colocación de Publicidad Exterior Visual en los lugares donde no está prohibida es libre y por consiguiente no requiere sino del cumplimiento de las condiciones establecidas en las presentes normas.

**ARTÍCULO 54. CLASES DE AVISOS.** Se entiende por aviso el elemento que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de oficinas y establecimientos comerciales, industriales o de servicios, en este último caso fijado por medios físicos o mecánicos a la edificación. Para efectos de este Estatuto, los avisos serán con o sin iluminación, de fachada, de colocación fija o móvil, de propaganda comercial o avisos de identificación de oficinas y establecimientos en general. Estos se consideran de fijación permanente.

**PARÁGRAFO.** Adóptense las normas sobre Mantenimiento y Duración contenidas en los Artículos 7°, 8° y 9° de la Ley 140 de 1994, textos que expresan en sentido consecutivo lo siguiente: *MANTENIMIENTO: A toda (Aviso) Publicidad Exterior Visual deberá dársele el adecuado mantenimiento; de tal forma que no presente condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro. Los Alcaldes deberán efectuar revisiones periódicas para que toda Publicidad que se encuentre colocada en el territorio de su jurisdicción dé estricto cumplimiento a ésta obligación. DURACIÓN: La Publicidad Exterior Visual que cumpla con las condiciones previstas en la ley podrá permanecer instalada en forma indefinida. CONTENIDO: La publicidad exterior visual no podrá contener mensajes que constituyan actos de competencia desleal ni que atenten contra las leyes de la moral, las buenas costumbres o conduzcan a confusión con la señalización vial e informativa. No podrán utilizarse palabras, imágenes o símbolos que atenten contra el debido respeto a las figuras o símbolos consagrados en la historia nacional. Igualmente, las que atenten contra las creencias o principios religiosos culturales o afectivos de las comunidades que defienden los derechos humanos y la dignidad de los pueblos.*

**ARTÍCULO 55. ESPECIFICACIONES:** Pueden ser fabricados en metal, vidrio, plástico, concreto y otros materiales resistentes a la intemperie.

**ARTÍCULO 56. DISPOSICIÓN DE AVISOS:** Los avisos y publicidad exterior pueden ser dispuestos de la siguiente manera:

- a) En el paramento de edificación, en forma paralela a la línea de fachada y adosada a ella, siempre y cuando su tamaño no supere los costados laterales de dichos inmuebles.
- b) En edificios con varias actividades comerciales, sólo se permite un mosaico con todos los nombres comerciales por cada acceso a la edificación.
- c) El área de aviso no será mayor de doce metros cuadrados (12m<sup>2</sup>), ni mayor del 20% del área estricta de fachada del local comercial. El DAPD podrá fijar áreas menores a las establecidas, si lo estima necesario, lo cual formulará mediante circulares.

- d) No se admitirán grandes avisos comerciales en las fachadas y muros culatas de las construcciones correspondientes a las zonas exclusivamente residenciales. Solo se permitirá una identificación del servicio mediante un aviso de tamaño no superior a 0.80 x 0.60 mts., ubicado únicamente sobre la fachada. Esta identificación no podrá utilizar luces intermitentes.

**ARTÍCULO 57. PROHIBICIONES:** Por ningún motivo se permitirá la colocación de avisos en áreas de uso público. La reglamentación consta de lo siguiente:

- a) Se prohíben los avisos móviles en áreas de uso público.
- b) Se colocará el número de avisos necesarios para la identificación de los locales u oficinas, allí existentes, admitiéndose uno adicional para propaganda comercial.
- c) No se permite el uso de materiales como: caucho, lona, tela o madera.
- d) Se prohíben los avisos perpendiculares a la fachada.
- e) Se prohíben avisos independientes en edificaciones de varias actividades comerciales. Deben estar concentrados en un solo mosaico.
- f) No se permiten avisos en los exteriores de las edificaciones suspendidos en antepechos superiores al 2° piso o adosados, pintados o incorporados en cualquier forma a las ventanas. Cuando se trate de edificaciones con corredores de acceso a los locales con vista a las calles podrán colocarse avisos autorizados según el caso sobre la fachada y/o ventana del respectivo local, siempre y cuando ello no contravenga el reglamento de copropiedad.
- g) Se prohíbe colocar avisos en edificaciones diferentes a aquellas en las cuales se desarrolle actividad comercial o industrial que anuncian.
- h) No se admiten avisos comerciales en iglesias, monumentos, edificios públicos, en árboles, antejardines, andenes, calzadas viales, zonas verdes, fuentes ornamentales, cruces de vías a diferentes niveles y en la señalización vial. En los postes de alumbrado público se autorizará la colocación de avisos con carácter temporal, debidamente autorizados por la autoridad ambiental, la cual aprobará u objetará el tiempo de permanencia del aviso y establecerá las sanciones en caso de contravención.
- i) Se prohíben objetos que funcionen como avisos publicitarios que obstaculicen el tránsito peatonal, como: maniqués, mercancía, ni cualquier otro fuera del paramento de construcción.
- j) En ningún establecimiento se permitirán aviso en las puertas, ni fachadas a maneras de carteles, elaborados con pintura o similares y en latón, madera u otro similar.
- k) En estaciones de servicio y casas funerarias no se permiten avisos con iluminación intermitente, ni de movimiento.
- l) No se permitirán avisos sobre cubiertas en edificios con menos de cuatro (4) pisos.
- m) En casas funerarias no se permitirá la exhibición de elementos fúnebres.

n) Solamente se permitirán avisos en lotes vacantes que indiquen la venta o alquiler de dichos lotes.

PARÁGRAFO. Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se dispone e infractores en caso de inobservancia frente a la Administración Distrital, los propietarios y representantes legales del establecimiento que anuncie el aviso y el propietario y/o poseedor del predio en el que se encuentra ubicado.

ARTÍCULO 58. LUGARES PERMITIDOS DE EXHIBICIÓN DE AVISOS: Los siguientes son lugares permitidos para avisos permanentes:

- a) Sobre murales artísticos con patrocinios comerciales, los cuales solo podrán ocupar el 5% del área total del mural.
- b) En las culatas de los edificios o en muros de cerramiento, de la zona Múltiple 2 (M2) y 3 (M3).
- c) En las marquesinas sin sobresalir de los bordes exteriores, paralelo de la línea de fachada.
- d) En áreas libres de estaciones de servicio y en los parqueaderos para visitantes de los establecimientos comerciales en general, podrán instalarse avisos móviles aislados de la edificación, sin que interrumpan las circulaciones y los accesos a las zonas de suministro y/o seguridad. Su instalación requerirá de la aprobación del DADIMA, entidad que autorizará u objetará el tiempo y la entidad o persona responsable, así como establecerá las sanciones del caso cuando el retiro no se produzca en la fecha estipulada.
- e) En áreas de uso público sólo se permitirán placas que identifiquen el lugar colocando una placa en cada zona.
- f) En estaciones de servicios, el nombre de la estación deberá ir adosado o sobre la cubierta de la edificación, con iluminación fija. Los emblemas de la Compañía propietaria podrán tener estructura independiente y estar localizados dentro del área de la estación de servicio.
- g) En zonas utilizadas por centros comerciales y zonas de uso Múltiple (M2), y (M3) se permitirán avisos en forma aislada (avisos tipo poste), de los edificios o sobre las cubiertas de ellos.
- h) Sobre cubiertas se permitirán avisos en las zonas comerciales e industriales. En cubiertas de tejas de asbesto o barro o cuando sus estructuras estén diseñadas para soportar las cargas adicionales del aviso. Su instalación deberá ser, con preferencia, sobre los caballetes.
- i) En lotes no construidos en las zonas comercial e industrial.
- j) En recintos destinados a la presentación de espectáculos públicos.
- k) En paraderos de vehículos de transporte público y demás elementos del mobiliario urbano, diferentes a las señales de tránsito.

**ARTÍCULO 59. DE LAS VALLAS:** Se entiende por valla toda estructura (metálica, acrílica o de madera) para anuncio permanente o temporal, utilizado como medio de difusión de publicidad cívica, turística, política, informativa, educativa, cultural, con propósitos de interés general dispuestas para su apreciación visual en sitios exteriores; los pasacalles metálicos no se consideran vallas si no señales de tránsito, los cuales están regidos por las normas consignadas en el manual de dispositivos de señalización vial del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (M.O.P.T.)

Para que la valla sea considerada como tal, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Solicitud firmada por el interesado, con número de cédula de ciudadanía o firma del representante legal en caso de ser personas jurídicas.
- b) Empotrada la estructura metálica de soporte en bloques de concreto enterrados de 0.40mts x 0.40 mts. x 0.40 mts. .
- c) Separar tanto la estructura como la valla misma de las edificaciones.
- d) Tener un área neta de exhibición de acuerdo al tipo de vía sobre la cual se exhiban. En lotes ubicados sobre vías del Plan Vial, en caso de arterias y semiarterias, no será mayor de cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>) ni menor de veinte cuatro metros cuadrados (24m<sup>2</sup>). Para vías locales no será mayor de doce metros cuadrado (12m<sup>2</sup>).
- e) Construcción en lámina de acrílico, plástico, ladrillo, aluminio y otro material resistente a la intemperie.
- f) Iluminada fijamente por reflectores, tener iluminación interior o sin iluminación.
- g) La altura del lado inferior con respecto al suelo no mayor de los dos con cincuenta metros (2.50m); y la altura superior, del lado superior, con respecto al suelo, no mayor de ocho metros (8m), ni menor de seis con cincuenta (6.50m) metros.
- h) La valla debe tener una longitud máxima de doce metros (12m).
- i) El espacio longitudinal entre vallas deberá ser entre noventa metros (90m) y cien metros (100m) a lo largo de las vías.
- j) Estar colocada paralela a la vía o máximo a treinta grado (30°) con respecto al eje de la vía.
- k) No obstaculizar la instalación, mantenimiento y operación de los servicios públicos domiciliarios (Artículo 4° de la Ley 140 de 1994).

**PARÁGRAFO. Valla Publicitaria.** Son aquellas que a título de renta o arrendamiento se ofrecen para comunicar, promocionar o anunciar productos y servicios.

**ARTÍCULO 60. IDENTIFICACIÓN DE LAS VALLAS.** Deberá ubicarse en la esquina inferior izquierda, con un área igual o superior al 1% del tamaño de la valla, pintada sobre fondo blanco, que tenga como mínimo el siguiente contenido:

- 1 Nombre del Propietario
- 2 Dirección de la oficina y número telefónico del propietario

- 3 Número asignado en el registro de publicidad exterior visual
- 4 Localidad a la que corresponde.

#### ARTICULO 61. DISPOSICIONES VARIAS:

- 1 Se reservará el empleo de pintura reflectiva únicamente para avisos de señales de tránsito.
- 2 Quedan prohibidas las vallas cuyos textos o gráficas atenten contra la moral, las buenas costumbres y el orden público. Así mismo, aquellas que utilicen palabras, imágenes o símbolos que de alguna manera irrespeten la diversidad religiosa, cultural o étnica.
- 3 No se otorgará licencia para aquellas vallas cuyos textos nos aparezcan en correcto idioma español. Cuando por circunstancias especiales o excepcionales se requiera de otro idioma, se tendrá en cuenta la misma consideración.
- 4 No se permite la concentración o superposición de vallas. Solo se permitirá una valla por cada costado de la manzana.
- 5 No se podrán instalar vallas sobre vías peatonales.
- 6 No se permite la colocación de vallas en áreas que constituyan espacio público.

#### ARTICULO 62. PROHIBICIONES SOBRE VALLAS: No se permitirá la instalación de vallas en los siguientes lugares:

- a) En monumentos históricos o artísticos y en los edificios destinados al culto. De conformidad con la Ley 140 del 23 de junio de 1994, no se permitirá la ubicación de Publicidad Exterior Visual dentro de los 200 metros de distancia de estos bienes (Artículo 3°).
- b) En inmuebles que se definan como de patrimonio arquitectónico o histórico, edificios o sedes de entidades públicas o embajadas y consulados, salvo las vallas de obras de construcción.
- c) Sobre terrazas, techos y marquesinas de toda edificación, exceptuando las comerciales.
- d) **En edificaciones públicas o privadas al servicio de la educación y la salud.**
- e) En cruces de dos o mas vías arterias y sus áreas adyacentes.
- f) En la franja de retiro de las vías destinadas como zona públicas, establecida por el plan Maestro Vial y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- g) En sitios netamente residenciales (propiedad privada) sin consentimiento del propietario o institucionales.
- h) En sitios netamente culturales.
- i) En glorietas y en pasos a desnivel dentro de un radio de dos cincuenta metro (2.50m).

- j) En zonas verdes, en inmediaciones de plazoletas, glorietas y parques, lugares históricos, edificios públicos, monumentos, zonas verdes o separadores de las vías, en las bocacalles y en las zonas de conservación urbanísticas y/o históricas.
- k) En los retiros obligatorios de las corrientes naturales de agua o arroyos pluviales de la ciudad.
- l) En zonas declaradas por el ente competente como reservas naturales, en las rondas hídricas, zonas de manejo y preservación ambiental. Se exceptúan de esta prohibición las vallas de tipo institucional que informen sobre el cuidado de estas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta normatividad.
- m) Sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado.

**ARTÍCULO 63. LUGARES PERMITIDOS PARA VALLAS:** La instalación de vallas se permite:

- a) En campo abierto sobre vías de acceso a la ciudad, dentro de los dos (2) kilómetros de carretera siguientes al límite urbano, podrá colocarse una valla cada 200 metros, después de este kilometraje podrá colocarse una valla cada 250 metros (Artículo 4° de la Ley 140 de 1994).
- b) En lotes sin construir o destinados a parqueaderos, detrás del cerramiento, previa autorización de su propietario. El tamaño máximo de las vallas en estos lugares no podrá ser superior a los cuarenta y ocho metros cuadrados (48 m<sup>2</sup>), según lo determina el literal c del Artículo 4° (Ley 140 de 1994). Para todos esos casos las vallas no deberán obstaculizar la función de las señales de tránsito.
- c) En lotes privados dentro del casco urbano, siempre que estén ubicadas sobre las siguientes vías vehiculares:
  - Calle 19 desde su inicio hasta la calle 17
  - Calle 17, desde los límites con el municipio de Soledad hasta la carrera 38
  - Calle 30, desde los límites con el municipio de Soledad hasta la intersección de la Vía 40 con la Carrera 46
  - Vía 40 desde su intersección con la Carrera 46 hasta la intersección con la Circunvalar.
  - Calle 45 desde la Vía 40 hasta el límite con el Municipio de Soledad.
  - Vía Circunvalar desde las Calles 19 y 30 hasta la Carrera 46 (excluyendo el sector correspondiente al Municipio de Soledad)
  - Calle 76 entre las carreras 43 a Vía 40
  - Carretera la Cordialidad desde la Carrera 38 hasta interceptar el límite con el Municipio de Galapa.
  - Carrera 38 desde el Río hasta el Corregimiento de Juan Mina.
  - Carrera 43 desde sus inicio hasta la calle 96 y su futura extensión

- Carrera 46 desde sus inicio hasta el límite con el Municipio de Puerto Colombia.
  - Calle 72 desde la Carrera 38 hasta la Vía 40
  - Carrera 51B desde las Calle 98 hasta su terminación.
  - Calle 84 desde la Carrera 43 hasta la Carrera 70
  - Carrera 21 desde la Calle 30 hasta la Calle 52
  - Carrera 59 desde la calle 76 hasta la Calle 84
  - Calle 77 desde la Vía 40 hasta la Avenida de la Carrera 58
  - Carrera 30 desde la Calle 17 hasta la Calle 10
  - Calle 10 desde la Carrera 38 hasta la Carrera 30
- d) En edificaciones de zonas comerciales o zonas Múltiples (M2) y (M3).
- e) En los escenarios deportivos, siempre y cuando no atenten con lo establecido en el Artículo 58 del presente Estatuto.
- f) En las culatas de los edificios de zonas comerciales y zonas Múltiples (M2) y (M3), en un área máxima del 60% como soporte o superficie para la fijación de vallas.
- g) En las culatas de los edificios en zonas comerciales con mensajes de carácter religioso, artístico, cívico, cultural, educativo, deportivo o ecológico, pudiendo disponer el 30% del tamaño del aviso para mensajes publicitarios (Artículo 1° de la Ley 140 de 1994).
- h) En obras de construcción, restauración, remodelación, adecuación o ampliación; siempre que la valla se ubique desde el paramento del predio.
- i) Las cubiertas de las edificaciones ubicadas sobre ejes viales arteriales y viales metropolitanas.
- j) Solares y patios internos mientras el área de la valla no supere por ninguno de sus costados los límites del inmueble.
- k) Vehículos automotores, únicamente de manera paralela al vehículo en la cual está instalada, de forma tal que no obstaculice ni dificulte la visual del conductor.

**ARTÍCULO 64. VALLAS PARA CONSTRUCCIONES:** Son aquellas que se colocan en los sitios donde se adelantará o adelanta una obra de construcción. En las construcciones nuevas, urbanizaciones, reformas y adiciones mayores que se adelanten en la ciudad, será obligatoria la colocación en el predio de una valla visible previa a la iniciación de la construcción. Esta valla es de carácter temporal y deberá ser retirada inmediatamente terminada la construcción y no podrá ser utilizada para ninguna información diferente a la original.

**ARTÍCULO 65. ESPECIFICACIONES:** La valla de que trata el Artículo anterior tendrá una dimensión mínima de dos metros (2.0m) por un metro (1m) y un área máxima de quince metros cuadrados (15m<sup>2</sup>). Se podrá colocar desde el paramento de la construcción (inclusive) hacia adentro, así como el elemento de cierre podrá ser utilizado como valla publicitaria.

La valla podrá ser instalada 30 días antes de la iniciación de la obra y mantenerla hasta 60 días después de finalizada la misma.

Todas las vallas ubicadas dentro de una obra de construcción deberá guardar uniformidad entre las mismas.

**LA VALLA PARA CONSTRUCCIÓN DEBERÁ CONTENER LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:**

- 1ª) Uso y destino de la construcción.
- 2ª) Altura, incluyendo sótano, semisótano y terraza si lo hubiere.
- 3ª) Número de la licencia de construcción y de la Curaduría que la expida.
- 4ª) Dirección del predio.
- 5ª) Nombre del propietario, constructor responsable de la obra y del proyectista.

**PARÁGRAFO:** En el área adicional de la valla, se podrá colocar el (los) nombre(s) de la(s) firma(s) financiadora(s) y vendedora(s), contratista(s), proveedor(es) de materiales y elementos técnicos y demás persona(s) que intervengan en la obra.

**ARTÍCULO 66. VALLA INSTITUCIONAL.** Es aquella que tiene por objeto comunicar las actividades de los organismos del Estado. Se podrán ubicar en los sitios permitidos de este acuerdo y en los bienes fiscales. Se consideran de carácter temporal. La institución oficial que ordene su instalación deberá informar a la Alcaldía Distrital para que la incluya en el registro de publicidad exterior visual.

**PARÁGRAFO.** Las vallas institucionales podrán ocupar un máximo del 25% del total del área de la valla para propaganda comercial.

**ARTÍCULO 67. ALTURA:** La altura del suelo a la parte baja de la valla no será inferior a uno con veinte metros (1.20m).

**ARTÍCULO 68. AFICHES O CARTELES, MOGADORES Y MURALES:** Se entiende por afiches y carteleras locales las estructuras que se encuentran adosadas a los muros de cerramiento de los lotes y en los que se podrán fijar afiches, carteles, etc. El Distrito proveerá las carteleras locales.

**ARTÍCULO 69. UBICACIÓN.** Cuando las carteleras o mogadores se instalen en espacios privados tendrán el carácter de publicidad exterior visual y cuando se instalen en espacios públicos, incluidos los tableros de información, tendrán el carácter de elemento del mobiliario urbano.

**PARÁGRAFO.** Para estos casos, únicamente el concesionario autorizado podrá instalar carteleras locales, mogadores y tableros en los espacios públicos; en los demás casos, corresponderá al Distrito, a través del DADIMA, autorizar la instalación de carteleras locales y mogadores en sitios privados.

**ARTÍCULO 70. VALLA PARA PUBLICIDAD POLÍTICA:** Es aquella que contiene mensajes o distintivos que identifican un candidato, grupo, movimiento o partido político, y que se instalan para su apreciación en el espacio público. Se permitirá la instalación de afiches o carteles de publicidad política, con dos (2) meses de anterioridad a comicios electorales para sus respectivas campañas, pero deberán ser retirados por los interesados solicitantes del permiso de colocación en el término de un (1) mes después de finalizados los comicios, so pena de sanción para los mismos, equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales, impuesta mediante resolución por el DADIMA. La distancia mínima entre vallas para publicidad política deberá ser de 50 metros.

**PARÁGRAFO.** La recepción de solicitudes para este tipo de vallas se efectuará en la Alcaldía Distrital entre los 90 y 75 días anteriores a la fecha de la correspondiente elección. Se adjudicarán de manera equitativa permitiendo la colocación máxima de una valla en cada sitio por aspirante, comenzando por quien realizó la primera solicitud y continuando cronológicamente. Son responsables, y por ende, susceptibles de sanción en caso de incumplimiento, los fabricantes de las vallas políticas, quienes deberán identificarlas conforme a lo establecido en las generalidades de esta sección.

**ARTICULO 71. SEÑALES DE TRANSITO:** Para los efectos del presente Estatuto se entiende por señal de tránsito todo dispositivo o aviso instalado en las vías públicas para el control regularización del tránsito y para información de conductores y peatones. Dichas señales se elaborarán con sujeción a las normas de la Resolución No 8364 del Ministerio de Obras Públicas y la ley 62 de 1982.

**PARÁGRAFO:** La señalización vial de la ciudad estará a cargo del Instituto Distrital de Tránsito y Transportes.

**ARTÍCULO 72. PROCEDIMIENTOS PARA EL PERMISO DE COLOCACIÓN:** Los procedimientos y requisitos para la colocación de avisos y publicidad exterior visual se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 11° de la Ley 140 del 23 de junio de 1994. Corresponderá al DADIMA, las labores de regulación y control sobre avisos y vallas en el Distrito.

**ARTÍCULO 73. IDENTIFICACIÓN.** Todo aviso y publicidad exterior visual debe contener el nombre y el teléfono del propietario de la misma.

**ARTÍCULO 74. DE LAS SANCIONES:** Son las contempladas en el Artículo 13° de la Ley 140 del 23 de junio de 1994.

## SECCIÓN 5

## ESPACIO PÚBLICO: PUENTES PEATONALES

ARTÍCULO 75. PUENTES PEATONALES: Son aquellos elementos elevados ubicados en vías arteriales y semiarteriales destinados para el cruce peatonal sobre espacios públicos, quebradas naturales donde existan y arroyos permanentes o no permanentes.

ARTÍCULO 76. NORMA GENERAL PARA LOS PUENTES PEATONALES. Se localizarán en lugares de concentración muy alta de peatones que requieren el cruce sobre vías que tienen un volumen vehicular considerable y que restringen el paso a nivel de los mismos; deben usarse conjuntamente con las barreras para peatones. Estos puentes deben contemplar las normas que sobre accesibilidad están definidas en la Ley 361 de 1997, sus decretos reglamentarios y las Normas Icontec establecidas sobre el particular.

ARTÍCULO 77. COMPETENCIA. El DAPD, de común acuerdo con los entes responsables de tránsito y transportes, definirán los sitios de ubicación de los puentes peatonales.

ARTICULO 78. BARRERAS DE PROTECCION PARA PEATONES. Son los elementos destinados a la protección del peatón, instalados en zonas públicas entre el andén y la vía.

PARÁGRAFO 1. NORMAS GENERALES. Se instalarán para evitar el parqueo de vehículos sobre el andén en zonas comerciales; para su instalación se deberá tener en cuenta que no obstaculicen la libre circulación peatonal.

PARÁGRAFO 2. COMPETENCIA. Para la instalación de las barreras para protección peatonal se requiere del análisis previo y la aprobación por parte del DAPD.

## CAPITULO VIII. CONSERVACIÓN HISTÓRICA, URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 79. ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA O ARTÍSTICA: Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación histórica o artística, corresponden a escenarios y testimonios particularmente evocadores de épocas pasadas o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana.

PARÁGRAFO 1: En el contexto del presente Estatuto se determinan zonas de conservación histórica, urbanística y arquitectónica cuya delimitación forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9ª de 1989 y en el numeral 2.2 del Artículo 16 de la Ley 388 de 1997, identificadas en el Plano No. 1, el cual forma parte integral del presente Estatuto, como también aquellas que determine el Consejo Nacional de Monumentos en el marco de la Ley 397 de Agosto 7 de 1997.

PARÁGRAFO 2: Los sectores e inmuebles de valor histórico o artístico que no hayan sido objeto de inclusión en áreas patrimoniales podrán ser incorporados a ellas mediante estudios elaborados por el DAPD o Instituciones especializadas en éstas áreas, previo concepto del Centro Filial de Monumentos local (Artículo 8º de la Ley 397 de 1997).

ARTÍCULO 80. ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA - URBANÍSTICA: Las zonas e inmuebles y los componentes de éstos en materia de conservación arquitectónica o urbanística, corresponden a las áreas, hitos urbanos y estructuras espaciales que constituyen elementos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad cultural y urbana del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla..

ARTÍCULO 81. ZONAS PATRIMONIALES DEL LOS BARRIOS EL PRADO, BELLAVISTA Y PARTES DE ALTOS DEL PRADO Y CENTRO HISTÓRICO DE BARRANQUILLA.: Determínese, como zonas patrimoniales dentro del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, las delimitadas de la siguiente manera:

- BARRIOS EL PRADO, ALTOS DEL PRADO Y BELLAVISTA: A partir del cruce de la Calle 53 y la Carrera 54, siguiendo hacia el sur por la calle 53 hasta el cruce con la Carrera 50 y 50C; por ésta hasta el cruce con la Calle 74, por la Calle 74 al suroccidente hasta la Carrera 49B, por ésta hacia el noroccidente hasta la Calle 76; por la Calle 76 hacia el nororiente hasta la Carrera 51; por la carrera 51 hacia el Occidente hasta la Calle 80, bordeando la calle

Plano No. 1. Zonas de Patrimonio Histórico.

hacia el norte hasta la Carrera 53; por la Carrera 53 al suroriente hasta la Calle 76; por ésta hacia el Nor- oriente hasta la Carrera 62; por la Carrera 62 hacia el Sur-Oriente hasta la calle 58, por la Calle 58 al Sur hasta la Carrera 54 y por ésta hacia la Calle 53 punto de partida. Esta demarcación incluye ambos frentes de las vías.

- DISTRITO CENTRO DE BARRANQUILLA: comprende barrios como: San Roque, Rosario, Centro y Barrio Abajo, cuya delimitación es la siguiente: a partir del cruce de la carrera 35 con la calle 30, siguiendo por esta hacia el norte hasta la intersección de la carrera 46 con la Vía 40, por esta hacia el norte hasta encontrar la carrera 51, por la cual se cruza en sentido oeste hasta llegar a la calle 40, por esta hacia el sur hasta la carrera 46 por la

cual se cruza hacia el oeste hasta llegar a la calle 44, por esta hacia el sur hasta la carrera 38. En este punto se cruza en sentido este hasta el cruce con la calle 36, por esta hacia el sur hasta la carrera 35, tomando hacia el este por esta hasta la calle 34, por esta hacia el sur hasta la carrera 33, donde toma dirección este hasta la calle 31, por esta hacia el norte hasta la carrera 35 y por esta hacia el este hasta la calle 30, punto de partida. Esta demarcación incluye ambos frentes viales e incluye valores patrimoniales como: Paseo Bolívar, Iglesia y Plaza de San Nicolás, Intendencia Fluvial, Antiguo edificio de la Aduana Nacional, Estación Montoya, Hospital de Barranquilla, Calle 30, entre otros.

PARÁGRAFO 1. El Ministerio de la Cultura, mediante la Resolución 1614 del 26 de noviembre de 1999, establece los límites del Centro Histórico de Barranquilla, identificándolo como Bien Cultural de Carácter Nacional, el cual se entiende incorporado al presente Estatuto.

PARÁGRAFO 2. La zona de conservación histórica urbanística y arquitectónica del sector de los barrios El Prado, Altos del Prado y Bellavista está constituida por las siguientes manzanas, registradas en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC: 031, 032, 033, 034, 078, 079, 080, 252, 253, 256, 257, 263, 264, 274, 275, 276, 277, 285, 286, 287, 288, 291, 294, 295, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 322, 323, 324, 325, 326, 334, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 351, 361, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 499 y la manzana correspondiente al Colegio Lourdes (375).

PARÁGRAFO 3. La zona de conservación histórica urbanística y arquitectónica del Centro Histórico de Barranquilla está constituida por las siguientes manzanas, registradas en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC:

SECTOR 01: Comprende las manzanas 001, 002, 003, 034, 035, 037, 051, 052, 053 y 065.

SECTOR 02: Comprende las siguientes manzanas: 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 163, 169, 170, al igual que las manzanas 339, correspondiente a la Intendencia Fluvial y la 328 en Barranquillita.

SECTOR 05: Comprende las manzanas: 022, 023, 046, 047, 048, 049, 050, 067, 068, 069, 084, 085, 109, 110, 144, 145, 205, 206, 224 y 225.

**ARTÍCULO 82. CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN:** establézcanse los siguientes niveles de intervención para los sectores patrimoniales antes descritos:

**CONSERVACIÓN INTEGRAL (CI):** Acciones dirigidas a la protección de los inmuebles de carácter monumental, ya sea que estén declarados monumentos nacionales o no, buscando su preservación integral, tanto en su configuración espacial como en sus materiales.

Las intervenciones en esta categoría están dirigidas a mantener el bien cultural en su totalidad: volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos y decorativos. No se permite la realización de obras de adecuación tales como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que alteren la volumetría o elementos arquitectónicos relevantes, ni la subdivisión del inmueble ni del predio. En caso de haber sido alterado con avance sobre antejardines o retrocesos de su parámetro inicial, el inmueble deberá recuperar su composición original.

**CONSERVACIÓN ESPECIAL (CE):** Son las acciones que tienen como objeto la conservación y recuperación de los inmuebles que no tienen el carácter de monumentales, pero son excepcionales.

En esta categoría se pueden llevar a cabo intervenciones a nuevos usos con la inserción de instalaciones o la ampliación del área construida, siempre y cuando esta sea planteada en forma aislada y no por adosamiento al volumen existente.

**CONSERVACIÓN TIPOLOGICA (CT):** Son las acciones aplicables a los inmuebles o al conjunto de ellos, que por sus valores reconocidos deben ser recuperados o conservados. Se trata de edificaciones que partiendo del respeto por sus elementos tipológicos, permiten su adecuación a las exigencias de los usos contemporáneos. En esta categoría se pueden llevar a cabo acciones de intervención sobre elementos constitutivos del edificio, inserción o instalaciones de elementos accesorios. Pueden también adelantarse ampliaciones de la superficie útil mediante la construcción de nuevas áreas que correspondan a la evolución lógica de la tipología y no desfigure su organización espacial. Se permitirá la construcción de edificaciones adosadas solo cuando articule su volumetría y altura con la existente.

**REESTRUCTURACIÓN (RE):** Acciones dirigidas a los inmuebles que no tienen individualmente valores arquitectónicos notables. Son edificaciones que no tienen correspondencia con las tipologías históricas predominantes pero están integrados aceptablemente o en forma abrupta en el conjunto o que han sido objeto de intervenciones parciales o totales que han deformado su organización espacial o sus relaciones urbanas en forma irreversible.

En esta categoría se pueden adelantar intervenciones que permitan transformar el inmueble parcialmente o en su totalidad y dirigidas a mejorar su integración al conjunto urbano con obras o adiciones que resalten su valor y permitan su aprovechamiento adecuado.

**OBRA NUEVA (ON):** Es el conjunto de acciones que tienen por objeto la construcción de una edificación en un predio baldío o en un predio liberado como resultado de la demolición de un inmueble sin interés arquitectónico, para lo cual se sujetará a las normas sobre usos y especificaciones establecidas en el presente Estatuto.

**ARTÍCULO 83. COMPETENCIAS:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital velará por la aplicabilidad de las consideraciones antes expuestas, en concordancia con lo expuesto en el Artículo 403 del presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 1:** El Departamento Administrativo de Planeación dispondrá de un (1) año contado a partir de la fecha de publicación del presente Decreto, para adelantar el inventario de bienes inmuebles sujetos a los diferentes niveles de intervención y establecer los incentivos del caso en lo que respecta al Centro Histórico de Barranquilla, delimitado en el Artículo 81 del presente Estatuto. Así mismo, para expedir las reglamentaciones del caso para todos los sectores patrimoniales.

Mientras se efectúan los estudios de intervención de que trata el presente párrafo en el Centro Histórico de Barranquilla, los proyectos de edificaciones en este sector de valor patrimonial requerirán, para la aprobación definitiva, el concepto previo favorable del DAPD.

**PARÁGRAFO 2:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, velará porque los elementos complementarios, accesorios, de mobiliario urbano, se diseñen en armonía con los estilos predominantes en las zonas declaradas de conservación histórica y patrimonial.

**PARÁGRAFO 3:** Prohíbese la utilización y transformación de antejardines en zonas duras para parqueos, excepto el acceso disponible para los predios, en lo que respecta a garajes y entrada principal.

**PARÁGRAFO 4:** En las zonas de valor patrimonial determinadas por el presente Estatuto en donde se permitan desarrollo de proyectos de edificaciones en altura, estos deberán presentarse al DAPD para determinar el grado de afectación sobre el entorno patrimonial, y estará en capacidad de formular las recomendaciones de diseño si es el caso.

**ARTÍCULO 84. EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN:** La Normativa específica para las zonas determinadas como patrimonio en el Centro Histórico se consignarán en las reglamentaciones que para el efecto expida el DAPD, coordinadamente con la Filial del Consejo Nacional de Monumentos, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del anterior Artículo.

## **CAPÍTULO X**

## **DE LOS PLANES DE RENOVACIÓN URBANA.**

ARTÍCULO 85. ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA: La acción de Renovación Urbana se aplicará sobre aquellas áreas de la ciudad caracterizadas por presentar situaciones anómalas y disfuncionalidades en su proceso de desarrollo, las cuales se presentan asociadas a un alto grado de deterioro físico que genera desvalorizaciones y desestímulo a la inversión. Comprende, igualmente, aquellas acciones destinadas a recuperar espacios sobre los cuales recaen valores urbanísticos y paisajísticos para la ciudad.

ARTÍCULO 86. ZONA DE RENOVACIÓN URBANA DEL DISTRITO CENTRAL. Defínase el Distrito Central de Barranquilla como una zona sujeta a procesos de Renovación Urbana tendientes a detener los procesos de deterioro físico y ambiental del centro urbano, a fin de lograr entre otros, el mejoramiento de la calidad de vida de los moradores de la zona, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico vehicular y la conveniente rehabilitación de los bienes de patrimonio cultural, así como la recuperación del espacio público.

ARTÍCULO 87. PLAN DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DE BARRANQUILLITA: El área comprendida entre el Caño Arriba, el Caño de los Tramosos y entre el Caño del Mercado y la ribera Occidental del río Magdalena, será objeto de un Plan de Renovación Urbana, acorde con la propuesta de usos del suelo y localización de los proyectos específicos determinados en el Plan Maestro Barranquillita (Anexo No. 6), documento correspondiente al Macroproyecto de Renovación Urbana del Distrito Central de Barranquilla bajo competencia de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla – EDUBAR.

PARÁGRAFO 1: Los usos del suelo, normas y unidades de actuación urbanística para el sector arriba señalado estarán fundamentados en la propuesta del Plan Maestro Barranquillita, y su proceso de implantación se sujetará a la coordinación conjunta de EDUBAR y el Departamento Administrativo de Planeación (DAPD).

PARÁGRAFO 2: El cuadrante urbano comprendido por la Carrera 38 a 43 y las Calles 6 a la orilla oeste del Caño del Mercado se define como área de influencia de la Terminal de Transporte Intermunicipal de Pasajeros y en éste no se permitirá la localización de terminales (o nevadas) de buses urbanos. Para la Carrera 43 y la Calle 6 esta definición se aplicará a las dos aceras de cada una de estas vías.

ARTÍCULO 88. COMPETENCIA. El DAPD coordinará y orientará, con fundamento en estudios específicos, aspiraciones comunitarias, requerimientos de mejoramiento ambiental, reestructuración urbanística de sectores de la ciudad, recuperación del espacio público, entre

otros, destinadas a establecer áreas sujetas a procesos de Renovación Urbana en el Distrito de Barranquilla.

PARÁGRAFO. Los proyectos de construcción que pretendan adelantarse en éstas zonas deberán tener el visto bueno de la entidad responsable de la ejecución del proyecto, mientras se establezcan las normas definitivas.

## TÍTULO SEGUNDO PLAN VIAL

ARTÍCULO 89. DESCRIPCIÓN: El Sistema Vial para el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla tiene como base el Plan Vial Metropolitano definido mediante el Acuerdo Metropolitano No. 042 de 1993, mediante el cual se adopta el Estudio Integral de Transporte Urbano para el Área Metropolitana y se ordena la ejecución de un sistema integral Metropolitano de Transporte Masivo de pasajeros. Los Elementos básicos del Sistema Vial se

encuentran consignados en el Tomo III - Parte A del Plan de Ordenamiento Territorial y en el texto del Decreto de la Alcaldía Distrital No. 0154 del 2000.

PARÁGRAFO 1. Todas las nuevas vías vehiculares dispondrán de retiros laterales a cada lado destinados a zona municipal (que incluye el andén) y antejardín; los retiros estarán definidos conforme al tipo de vía, en estrecha relación con el paramento de la construcción de las edificaciones adyacentes y su uso. Las características de los mismos serán establecidos mediante decreto.

PARÁGRAFO 2. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital dispondrá de un (1) año, contado a partir de la aprobación del presente Estatuto, para definir un sistema de ciclovías en el área del Distrito.

ARTÍCULO 90. En el marco de la directriz Metropolitana antes descrita, el Distrito adopta los elementos viales referidos en el Artículo anterior en lo que corresponde al área de su jurisdicción.

SEGUNDA PARTE  
**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES  
Y COMPLEMENTARIAS**

TÍTULO PRIMERO.  
CONCEPTUALIZACIÓN

**ARTÍCULO 91. ZONIFICACIÓN:** Es la división del territorio del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla en cuyos términos se distribuyen y regulan, en forma ordenada, los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a las diversas funciones urbanas y rurales.

**ARTÍCULO 92. DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES EN EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA:** Para efectos de determinar y regular la estructura general y orgánica del territorio exigida en los Artículos 13 y 14 de la Ley de Ordenamiento Territorial (388 de 1997), el POT del Distrito de Barranquilla establece las siguientes, clasificándolas como: a) residenciales; b) portuarias: fluvial y marítima; terrestre y de telecomunicaciones; c) viales; d) abiertas: parques, áreas verdes, servidumbres y de protección; e) recreativo – deportivas, culturales y turísticas; f) industriales; g) institucionales; h) de equipamiento urbano; i) servicios comerciales generales y j) rurales.

**ARTÍCULO 93. REPRESENTATIVIDAD.** Las actividades establecidas en el artículo anterior representan el interés colectivo del Distrito. Son determinantes del desarrollo, funcionamiento y capacidad de reorganización del territorio Distrital durante la vigencia del POT, y constituyen la base para generar un mayor grado de planificación, participación, preservación del patrimonio cultural y protección de los recursos naturales.

**PARÁGRAFO.** En el marco del interés colectivo respecto de las actividades indicadas, los procedimientos de expropiación como instrumento de actuación urbanística serán los determinados según los respectivos Planes Parciales, Planes de Renovación y proyectos del POT, en todo caso, de conformidad con y en estricta observancia de lo dispuesto por el ordenamiento legal y constitucional superior.

**ARTÍCULO 94. DE LOS COMPONENTES.** Las actividades urbanísticas calificadas en el Artículo 92 del presente Estatuto conforman los siguientes usos:

- 1 **RESIDENCIAL:** Corresponde a las Zonas Residenciales R 1 a R 6, equivalentes, en ese orden, a la denominación establecida para la estratificación socioeconómica en el Distrito de Barranquilla.
- 2 **MÚLTIPLE Y COMERCIAL.** Comprende usos diferentes pero compatibles entre sí, los cuales incluyen actividades asociadas con intercambio y comercialización de productos, recreación, instituciones y vivienda en los sitios que determinen las presentes normas.

- 3 INDUSTRIAL. Corresponde a los usos especializados de producción y/o servicios comerciales de escala industrial, gran parte de los cuales resultan incompatibles con los usos residenciales.
- 4 INSTITUCIONAL: Zonas Institucionales y Zonas de Servicios Especializadas.
- 5 PORTUARIOS (Costeros y de la Ribera del Río). Está constituido por los usos relacionados con la utilización de la ribera del Río Magdalena, hasta su desembocadura, en actividades, además de portuarias, recreativas, culturales, paisajísticas, etc., en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.
- 6 ZONAS DE: PROTECCIÓN (ZONAS DE RIESGO, PAISAJISTICA, ETC.), RESERVA, DESEMPEÑO RURAL, VERDES Y RECREATIVO – DEPORTIVAS, SERVICIOS PÚBLICOS. Incluye aquellos espacios abiertos dispuestos para las actividades de esparcimiento pasivo o deportivo (activo) por parte de la comunidad o aquellos que representan valores paisajísticos o simbólicos en el espacio público. En cuanto a los Servicios Públicos están constituidos por las áreas en uso o disponibles para la localización de la infraestructura que demanda la expansión de la ciudad.
- 7 EQUIPAMIENTOS. Comprende los usos de apoyo al desarrollo social, de seguridad, educativos, etc., demandados por la comunidad.
- 8 OTROS: ZONAS DE EXPANSIÓN. Territorios potencialmente disponibles para nuevos desarrollos urbanísticos.

## TÍTULO SEGUNDO CLASIFICACIÓN DE USOS Y REGLAMENTACIÓN PARA CADA ZONA

### **CAPÍTULO I.** **USO RESIDENCIAL**

ARTÍCULO 95. USO RESIDENCIAL: Pertenecen al USO RESIDENCIAL todas las edificaciones destinadas como lugar de habitación a los residentes de la ciudad. Para efectos de la reglamentación se identifican las siguientes modalidades: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar y Trifamiliar, Vivienda Multifamiliar y Agrupaciones o Conjuntos.

ARTÍCULO 96. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

ARTÍCULO 97. VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y *proindiviso* la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento.

ARTÍCULO 98. VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante Reglamentos de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial.

ARTÍCULO 99. AGRUPACIONES O CONJUNTOS: Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de Unidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar, o Multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc,. Corresponde a los desarrollos residenciales en los cuales un lote de terreno está ocupado por unidades prediales destinadas a dicho uso y que no comparten con los demás inmuebles de la zona donde se ubican ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

## SECCIÓN 1.

### DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS USOS RESIDENCIALES.

#### 1.1 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

**ARTÍCULO 100. CONTABILIZACIÓN DEL ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA:** Para la contabilización del área mínima de vivienda no se incluyen las áreas sociales adicionales tales como estar, bar, estudios, áreas comunes de acceso a las viviendas, escaleras, ascensores, estacionamientos, depósitos, administración y cuarto de máquinas.

## 1.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL.

**ARTÍCULO 101. EQUIPAMIENTO COMUNAL EN USOS RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES:** Todo proyecto de construcción de vivienda multifamiliar o agrupación que contemple usos residenciales debe proveer, con carácter obligatorio, un equipamiento comunal, para el cual destinará cuatro metros cuadrados (4m<sup>2</sup>) de área por alcoba.

**PARÁGRAFO 1.** El área resultante para equipamiento comunal deberá ser un espacio abierto, cubierto o descubierto y podrá destinarse para los siguientes usos:

- a). Recreativos y Zonas Verdes: Mínimo el 50%
- b). Servicios Comunales: salón de reuniones, garita, etc. El 25%, con un mínimo de 30 m<sup>2</sup>
- c) Estacionamientos adicionales para visitantes El 25%

**PARÁGRAFO 2.** La localización del equipamiento comunal previsto deberá hacerse dentro del diseño general del proyecto y anexo a las áreas comunes garantizando su acceso y su carácter comunal, para lo cual debe hacerse clara referencia en el Reglamento de Copropiedad de la edificación.

## 1.3 USOS EXCEPCIONALES EN ZONAS RESIDENCIALES.

**ARTÍCULO 102. USOS PERMITIDOS EXCEPCIONALMENTE EN ZONAS RESIDENCIALES:** Se consideran usos permitidos excepcionalmente en zonas residenciales aquellos que presenten las siguientes características:

1° Los Hoteles, Talleres, Industrias, Microempresas (según las establece la Ley 78 del 21 de diciembre de 1988), Supermercados, Clínicas, Instituciones Educativas, Centros de Estética y Salud Física (Gimnasios) y Oficinas que funcionen en edificaciones especialmente diseñadas para éstos fines, localizadas en zonas residenciales con anterioridad al 30 de Mayo de 1994.

2° Los usos autorizados por la administración distrital a través de los certificados de usos del suelo concordantes con las normas vigentes anteriores al presente Estatuto, durante los años de 1998, 1999 y 2000.

3° Los servicios personales de entretenimiento y diversión tales como: juegos de habilidad motriz para niños, centros de salud física o gimnasios, restaurantes y/o servicios de banquetes y eventos, que demuestren su funcionamiento desde seis (6) meses antes de la expedición del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 1. Estos usos excepcionales deben cumplir con las condiciones determinadas para su funcionamiento en el mismo y, además: no ocasionen incomodidad a las áreas residenciales vecinas, se ajusten a las normas que sobre impacto ambiental puedan estar generando, consideren una adecuada solución de los estacionamientos y no afecten el espacio público. Una vez expedido el visto bueno del DAPD el usuario deberá obtener la legalización de su construcción en los casos que así lo requieran.

PARÁGRAFO 2. Las actividades y usos especificados en el presente artículo no podrán subdividir ni ampliar su capacidad física en una proporción mayor al 20% del área instalada y dedicada a las labores propias del establecimiento.

PARÁGRAFO 3. En caso de cierre o clausura de un establecimiento localizado en sitio excepcional, la destinación nueva corresponderá al uso asignado a la zona en el presente Estatuto. De manera excepcional se considerarán, a través de la Junta de Planeación, aquellos casos de usos excepcionales señalados en el numeral 1° que funcionen en edificaciones cuya ocupación sea superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados (m<sup>2</sup>) y pretendan cambiar de uso, para lo cual deberán comprobar: conveniencia por aportes al desarrollo económico local, la generación de empleo o mantener un servicio para la ciudad. El usuario deberá presentar un anteproyecto ajustado a las normas que para el tipo de proyecto se especifica en este Estatuto, con la memoria explicativa respectiva. Se exceptúan de estas propuestas de cambios de uso aquellos que incluyan industrias y microempresas, clínicas, instituciones educativas y talleres.

PARÁGRAFO 4. Las actividades que se desarrollan legalmente en zonas múltiples convertidas por este Estatuto en zonas residenciales, y a las cuales se refiere este artículo, podrán seguir ejerciéndose siempre y cuando cumplan con las exigencias aquí establecidas.

#### 1.4 NORMAS PARA TODA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 103. ASPECTOS GENERALES: El estudio de todo proyecto de urbanización general y el estudio de urbanizaciones residenciales cumplirán los requisitos establecidos en los siguientes artículos:

ARTÍCULO 104. ESTUDIOS TÉCNICOS: Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar, para su aprobación ante los Curadores, 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 e igualmente para aquellos proyectos que se ubiquen en zonas geológicas particularmente críticas. El Estudio constará de lo siguiente:

- 1). Estudio Geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico.

- 2). Disponibilidad de la prestación de los servicios públicos con información suficientemente detallada sobre los mismos, expedida por las Empresas que presten dichos servicios en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de estos inmediatamente estén terminadas las obras de la urbanización. Cuando se trate de Planes Parciales dicha factibilidad y/o disponibilidad estará sujeta a lo dispuesto en el parágrafo del Artículo 18 del presente Estatuto.
- 3). Relación vial que comprenda la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con los Planes Viales Metropolitanos y Distrital, necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar las urbanizaciones aledañas con el terreno a urbanizar y que serán utilizadas por vehículos tanto de transporte público como particular.
- 4). Estudio acerca de los servicios comunitarios públicos y zonas verdes del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto donde se muestre la suficiencia o insuficiencia de los existentes en su alrededor para servir la población del nuevo asentamiento urbano proyectado, y con el fin de definir que tipo de equipamiento comunitario debe aportar la nueva urbanización acorde con el volumen de población que vaya a albergar y a las necesidades del sector.

**ARTÍCULO 105. SERVICIOS PÚBLICOS:** Las redes de servicios públicos deben extenderse en proyectos de urbanizaciones, en lo posible, por áreas públicas. Sin embargo cuando se proyectan por áreas privadas será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre en favor de la entidad que presta los servicios públicos en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. El interesado debe tramitar ante la empresa de servicios públicos el respectivo servicio y todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de las redes principales de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, teléfono, gas y pluviales. Estas redes podrán ser construidas por el urbanizador y/o la empresa que presta el respectivo servicio, en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

**ARTÍCULO 106. SISTEMA VIAL:** En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características:

- 1). Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- 2). Que los accesos de las vías locales a la del Plan Vial Arterial sean planteados de acuerdo con las Normas y especificaciones técnicas sobre la materia.

- 3). Que exista acceso holgado de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
- 4). Que las áreas delimitadas por vías de uso público del Plan Vial no sean superiores a seis hectáreas (6 has.), y cuando sean superiores deberán tener el visto bueno de la Junta de Planeación. En ningún caso se podrá interferir con la malla vial principal del sector y la ciudad.
- 5). Que el Sistema Vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclovías u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

**ARTÍCULO 107. TRAZADO DEL SISTEMA VIAL:** Las vías del Sistema Vial de servicio serán proyectadas por el urbanizador. Las demás, correspondientes al Plan Vial Distrital, serán proyectadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital - DAPD.

**PARÁGRAFO.** La propuesta del trazado vial proyectada por el urbanizador deberá contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación (DAPD), quien verificará la debida articulación de la malla vial principal de la urbanización con el sistema vial de la ciudad.

**ARTÍCULO 108. ACCESOS A LOTES:** Deberá existir para cada uno de los lotes establecidos en el proyecto de urbanización el acceso directo desde una vía pública o privada. En el caso de que los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

**ARTÍCULO 109. ANTEJARDINES O RETIROS DE PROTECCIÓN:** Deberán disponerse antejardines en todas las vías públicas y privadas de las urbanizaciones abiertas, y todas las edificaciones guardarán, respecto al tipo de vía pública o privada, diseñada y/o establecida en el respectivo Plan Vial, los retiros debidamente establecidos.

**ARTÍCULO 110. CESIÓN DE ÁREAS:** El promotor de una urbanización deberá ceder 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. Del mismo modo deberá ceder todas aquellas áreas libres destinadas a zonas verdes

y recreativas y 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 Mínimas establecidas por el presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 1:** Las Zonas Verdes correspondientes a la sección pública 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.

**PARÁGRAFO 2:** La localización y características de las áreas a ceder por el urbanizador deben ser útiles y adecuadas para los fines ambientales, recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y que además se ajusten al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector. No se considerarán aptas para zonas recreativas o de servicios las áreas de servidumbre y los terrenos con pendientes superiores al 20% y que no sobrepasen más del 15% del área a ceder.

Para sectores donde se proyecten usos residenciales en áreas de expansión urbana o nuevos desarrollos, el urbanizador, con fundamento en el área total a urbanizar, podrá establecer entre el 25% y 50% de las áreas de cesión correspondientes para destinarlas a un parque zonal, cuya localización será sugerida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) a través del respectivo alineamiento. Igualmente especificará, en éste documento, aspectos relacionados, además de las áreas de cesión, con la estructura vial y criterios de integración funcional con el sector, entre otros.

**PARÁGRAFO 3:** Corresponde al urbanizador, con o sin construcciones simultáneas, ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales, las de deportes y recreación y sus complementarias en las áreas proyectadas para zonas verdes.

**PARÁGRAFO 4.** Para urbanizaciones de loteo con construcciones simultáneas, el urbanizador deberá ejecutar las obras de las edificaciones proyectadas para los servicios colectivos comunales de acuerdo con los diseños presentados y aprobados en las respectivas Curadurías.

**ARTÍCULO 111. PENDIENTES DEL TERRENO:** Las zonas en el área urbana con pendientes al treinta por ciento (30%) y que según los estudios requeridos o realizados sean geológicamente inestables no podrán ser considerados en los proyectos como áreas útiles para construir.

En las zonas del área urbana con pendientes mayores del treinta por ciento (30%) pero geológicamente estables podrán realizarse proyectos sometidos en cada caso a estudios por parte de las Curadurías, siempre y cuando estén acompañados por una certificación de viabilidad expedida por parte de un Ingeniero de Suelos, la cual debe adjuntarse a la Licencia de Construcción correspondiente.

**ARTÍCULO 112. DESARROLLO URBANO EN ÁREAS INESTABLES:** Las áreas geológicamente inestables no podrán ser utilizadas para ningún tipo de desarrollo urbano en

que esté implicada la construcción de edificaciones, salvo que se proceda estrictamente con lo establecido en la Sección 9 del Título Segundo (Segunda Parte) del presente Estatuto

**ARTÍCULO 113. AISLAMIENTOS EN ARROYOS O CORRIENTES DE AGUA (PERMANENTES U OCASIONALES) SIN CANALIZAR:** Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos (que formen parte de un sistema hidrográfico específico), lagunas, manantiales o similares, deberá dejar un retiro mínimo, con relación al borde de las aguas máximas de la corriente natural, una distancia de veinticinco metros (25.00m).

**PARÁGRAFO 1:** Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente Artículo como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas y serán entregados debidamente acondicionados. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

**PARÁGRAFO 2:** En urbanizaciones cerradas dichos retiros se mantendrán como áreas libres privadas y no serán objeto de cesión al Distrito, a menos que las entidades públicas que prestan servicios las requieran para paso de redes.

**PARÁGRAFO 3:** Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

**PARÁGRAFO 4.** Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a quince (15) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.

**PARÁGRAFO 5.** Para los arroyos o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular.

**ARTÍCULO 114. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR:** Los tratamientos especiales requeridos para encauzar y proteger las corrientes de agua serán hechos por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo concertarse con las autoridades ambientales y de planeación el trazado del mismo, excepto cuando se trate de arroyos sectoriales (caso del suroccidente de la ciudad), metropolitanos o departamentales. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Distrito.

**PARÁGRAFO:** El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la nación y como tal deberá mantenerse como área libre

pública y no podrá construirse sobre ella (Código de Recursos Naturales y de Protección del Medio Ambiente, Decreto 2811 de 1974), salvo en los casos en el que, por interés general, las autoridades competentes puedan establecer concesiones sobre ellas .

**ARTÍCULO 115. CANALIZACIONES:** Las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas por vías laterales y zonas verdes de retiros paralelas, en los sectores de topografía con pendiente inferior al cinco por ciento (5%).

**PARÁGRAFO 1:** En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%), la Oficina de Planeación determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o particular, según la topografía del terreno.

**PARÁGRAFO 2:** En terrenos con pendientes superiores al quince por ciento (15%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, la Oficina de Planeación determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

**ARTÍCULO 116. PROTECCIÓN FORESTAL:** Todo desarrollo por urbanización deberá ajustarse a las Normas establecidas en el Código de recursos Naturales (Decreto Ley No 2811 de 1974), las disposiciones de la Ley del Medio Ambiente (Ley 99 de 1994) y aquellas emanadas de las autoridades ambientales del Distrito (DADIMA) sobre protección de los recursos naturales. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas, por cada árbol que no sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener como mínimo un desarrollo alcanzado de un metro cincuenta (1.50m) de altura.

## SECCIÓN 2.

### NORMAS PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES

**ARTÍCULO 117. CONCEPTO:** El terreno que haya de tratarse en el concepto general de urbanización para el uso principal de la vivienda, se denomina Urbanización Residencial.

**ARTÍCULO 118. CLASIFICACIÓN:** De acuerdo a los núcleos familiares potenciales o aglomeraciones de unidades de vivienda, las urbanizaciones se clasifican en Unifamiliares, Bifamiliares / Trifamiliares y Multifamiliares.

**ARTÍCULO 119. TIPOS DE URBANIZACIÓN:** Las urbanizaciones podrán ser de dos tipos:

- La Urbanización Residencial Cerrada y Abierta.
- La Urbanización Residencial Mixta.

ARTÍCULO 120. URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA: Podrán desarrollarse urbanizaciones residenciales cerradas conforme lo establece el numeral 2.1 de la presente Sección y Estatuto, siempre y cuando no bloqueen u obstruyan el desarrollo y construcción de los sistemas viales troncales, regionales y arteriales principales o del Plan Vial Distrital y además, cuando cumplan los requisitos establecidos en el presente Estatuto. Por contraposición se entiende la urbanización abierta, siempre y cuando cumplan las especificaciones aquí señaladas.

ARTÍCULO 121. URBANIZACION RESIDENCIAL MIXTA: Es el desarrollo que comprende simultáneamente programas de vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar o Multifamiliar y, dentro de algunas de ellas, actividades complementarias reconocidas en el presente Estatuto.

ARTÍCULO 122. ESTUDIO NECESARIO PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES: Todo urbanizador que pretenda desarrollar un terreno con un área de cinco (5) hectáreas o más o en áreas menores cuando las condiciones topográficas, ambientales o geológicas así lo requieran, está obligado a efectuar un estudio geológico-geotécnico cuya copia debe adjuntar a la solicitud de aprobación del proyecto.

PARÁGRAFO. Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado con el fin de definir su ocupación con estructuras a construir y las consecuencias de las modificaciones en el terreno causadas por las construcciones de las obras de urbanización en general y las de las edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular. Para su elaboración se considerarán, también, los términos de referencia que con tal fin dispone el DADIMA (Ver Anexo No. 5).

El Estudio Geológico - Geotécnico contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Localización del proyecto.
2. Análisis morfométrico del área a urbanizar.
3. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.
4. Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas.
5. Programa de movimiento de tierras que contenga lo siguiente: Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar, procedimientos y maquinarias para realizarlo, ubicación de los sitios de depósito del material excavado y su

- tratamiento y plano topográfico y esquemas de corte que muestren la situación actual original del terreno y la situación modificada.
6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.
  7. Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo, en granulometría, peso unitario, relación de vacío, humedad, límite de Atterberg, cohesión y ángulo de fricción interna.
  8. Mapa morfométrico o de pendiente a Escala 1:20.000.
  9. Plano de zonificación para el uso Escala 1: 20.000.

## 2.1 URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS

**ARTÍCULO 123. AUTORIZACIÓN:** A partir de la vigencia del presente Estatuto Urbanístico se concederá la autorización de cierre de urbanizaciones o desarrollos de conjuntos cerrados al momento en que se aprueben los planos de urbanización previa solicitud y presentación del diseño por el interesado.

**ARTÍCULO 124. NORMAS MÍNIMAS PARA URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS:** Los desarrollo y conjuntos cerrados deberán cumplir con lo siguiente:

- 1). **ÁREA MÁXIMA DE TERRENO A CERRAR:** El área máxima permisible para cerramiento será de seis (6) hectáreas, pero cuando por necesidades inherentes a un desarrollo institucional, inseguridad en zonas residenciales o una industria especial se requiera de áreas mayores se podrá autorizar el cerramiento previo estudio de cada caso en particular por parte de la Junta de Planeación.
- 2). **TIPO DE CERRAMIENTO:** Deberá ser transparente y permitir la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones. Su construcción se sujetará a lo dispuesto en los artículos 324 al 327 del presente Estatuto.
- 3). **ÁREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORACIÓN AL CERCO DE CERRAMIENTO:** Son todas aquellas áreas libres privadas, tales como: jardines, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales de distribución interna a las edificaciones o lotes, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas. Los cercos de estas áreas deberán ser claramente delimitados sobre planos de la urbanización para su debida aprobación.
- 4). **ÁREAS QUE DEBERÁN PERMANECER SIN CERRAMIENTO:** Deberán permanecer sin cerramiento, todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que sean cedidos por escritura pública al Distrito o a entidades públicas.

5). **OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS:** Los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento de la urbanización o del conjunto. Asimismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y teléfono que queden dispuestas en su interior; organizar y recolectar internamente las basuras. Además deberá pagar los impuestos, tasas o contribuciones correspondientes sobre el total del área libre interna que incluya zonas verdes, vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

6). **CONCENTRACIÓN DE BASURAS:** En las urbanizaciones y conjuntos cerrados, el urbanizador está obligado a proyectar un sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para los vehículos recolectores.

**ARTÍCULO 125. ÁREA DE CESIÓN:** Toda urbanización cerrada o abierta deberá ceder al Distrito el porcentaje de área de cesión establecido en la Sección 4 del presente Capítulo de este Estatuto.

**PARÁGRAFO.** Para urbanizaciones de lotes de carácter cerrada, el urbanizador podrá disponer del 25% del área total a ceder para equipamiento comunal privado (interno) de la urbanización.

**ARTÍCULO 126. DISPOSICIONES SOBRE ÁREAS:** Cuando un terreno a desarrollar como urbanización o conjunto cerrado tenga un área superior a seis (6) hectáreas, el diseño urbano de éste se efectuará en tal forma que sólo puedan cerrarse áreas hasta seis (6) hectáreas como máximo, por consiguiente, deberán disponerse vías vehiculares públicas externas sobre diversos núcleos cerrados del mismo proceso de urbanización.

**ARTÍCULO 127. URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS COLINDANTES:** En caso de que se presenten dos o mas urbanizaciones o conjuntos cerrados que hayan de quedar limítrofes o colindantes y la sumatoria de sus áreas de terreno supere las doce (12) hectáreas, se deberá diseñar y construir una vía pública entre ellas con una calzada mínima de nueve metros (9m) y retiros laterales (andenes) de tres (3.0) metros. Si una de las urbanizaciones o conjuntos ya hubiere sido construida o aprobada legalmente en planos por haber sido el primero presentado en el sector, la exigencia de la vía deberá cumplirla la nueva urbanización, o conjunto que se proyecte contiguo al ya aprobado o construido.

**ARTÍCULO 128. NORMAS PARA CERRAMIENTO:** Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas, y/o servidumbre de paso peatonal y/o vehicular, se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes, pero en caso de continuidad de la urbanización o conjunto podrá disponerse de túneles y/o pasos a desnivel

siempre y cuando sea únicamente sobre servidumbres o vías locales. El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada.

**ARTÍCULO 129. ACCESO A LAS AREAS DE SERVICIOS COLECTIVOS Y PARQUEADEROS:** Las áreas para los servicios colectivos y los parqueaderos de una misma urbanización o de un mismo conjunto, deberán ser de libre y fácil acceso de todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán ser dispuestos en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

**ARTÍCULO 130. SEÑALIZACIÓN:** Toda Urbanización y conjunto que haya de cerrarse se deberá dotar de una señalización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia, contará además con sistemas de seguridad contra incendios y salidas auxiliares de emergencia hacia vías públicas.

### SECCION 3 SISTEMA VIAL

**ARTÍCULO 131. SISTEMA VIAL:** Para toda urbanización residencial se establecen tres (3) tipos de vías a saber:

- Vías vehiculares colectoras
- Vías vehiculares de servicio
- Vías peatonales

En el proyecto de urbanización deberán contemplarse las vías del sistema vial de mayor jerarquía Distrital que afecte el terreno a urbanizar.

**ARTÍCULO 132. DISTANCIAS A VIAS:** Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de cien metros (100m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas urbanizaciones con vías peatonales proyectadas a ocho metros (8.00 metros), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 70 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados.

**ARTÍCULO 133. SECCIONES MÍNIMAS DE VIAS:** Las vías para los desarrollos residenciales cumplirán las disposiciones señaladas en el Anexo No. 3 del presente Estatuto.

**ARTÍCULO 134. VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO:** Toda urbanización abierta de viviendas deberá disponer, como mínimo, de una vía de acceso cuyas características físicas corresponderán a una sección comprendida entre 14 y 22 metros, vía colectora, para el transporte público, si el entorno vial no la contempla.

#### SECCION 4. ÁREAS DE CESIÓN

**ARTÍCULO 135. ÁREAS DE CESIÓN:** Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Distrito a título gratuito y mediante escritura pública, con destino a zonas verdes y a equipamiento comunal público, cuando sea del caso. Las áreas de servicios colectivos podrán cederse a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o la población de la misma urbanización, pero estas entidades están obligadas a dar mantenimiento total a dichas áreas así como al pago de impuestos, tasas o contribuciones con que llegaren a ser gravadas y su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen y en el caso de las zonas verdes no podrán ser cambiadas de destinación.

**ARTÍCULO 136. OBLIGATORIEDAD:** Todo proyecto de urbanización deberá ceder al Distrito un porcentaje del área urbanizable para parque público según las densidades establecidas en el Artículo 141, y el uso permitido de la siguiente forma: entre el veinticinco por ciento (25%) y el cincuenta por ciento (50%) como mínimo de estas áreas deben concentrarse en un globo de terreno y el área restante debe distribuirse en globos no menores de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), dispuestas en una relación mínima de 1:4, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 110 del presente Estatuto.

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

**ARTÍCULO 137. PROHIBICIONES:** Las áreas cedidas para parques públicos y servicios comunales, no podrán ubicarse en:

- 1). Áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, líneas de tensión, zona de reserva para futuro transporte masivo, canales abiertos o rondas de río, arroyo, ciénaga o mar..
- 2). Areas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
- 3). Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como: áreas inundables y áreas con pendientes mayores al 25%.

**ARTÍCULO 138. DOTACIÓN:** Las áreas destinadas para parque y equipamiento comunal público incluidas en las correspondientes áreas de cesión, deberán entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios.

Cuando el urbanizador construya simultáneamente las unidades de vivienda, entregará el Equipamiento Comunal de acuerdo a los siguientes criterios:

- 1° Toda urbanización residencial o conjunto unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar o multifamiliar deberá destinar un área mínima de tres metros cuadrados (3m<sup>2</sup>) de área neta urbanizada para equipamiento comunal público por cada unidad de vivienda contemplada en el proyecto. Sobre ella deberán construir edificaciones para equipamientos a razón de un metro cuadrado (1m<sup>2</sup>) de área construida por cada unidad de vivienda. Cuando se trate de la modalidad de urbanización de lotes con servicios para su enajenación o venta únicamente será exigida el área con destino a servicios comunales.
- 2° El tipo y destinación de la(s) edificación(es) de que trata el presente Artículo deberá consultar las necesidades de la población que ha de ocupar la nueva urbanización y la población residente en los alrededores del nuevo desarrollo, previo concepto del DAPD.
- 3° En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedrado, senderos, áreas de juegos y deportivas de acuerdo con el proyecto de parques formulado según las especificaciones y necesidades de que trata el presente artículo. Así mismo, debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.
- 4° El mantenimiento de las áreas de cesión y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto sea entregada la urbanización al Distrito Especial.

**ARTÍCULO 139. CESIONES PARA VÍAS:** Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

- 1). Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Distrito Especial, quien podrá exigir la valorización correspondiente al excedente como parte de pago.
- 2). Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Distrito Especial las vías locales definidas en este Artículo y arborizar sus zonas verdes.

**ARTÍCULO 140. SERVICIOS PÚBLICOS:** Todo urbanizador debe proveer la infraestructura de servicios públicos del terreno urbanizado.

**ARTÍCULO 141. DENSIDADES RESIDENCIALES Y CESIONES:** Las densidades residenciales tendrán los siguientes rangos y sus respectivos porcentajes de cesión de la siguiente forma:

- 1) **Primer Rango:** Una (1) unidad de vivienda por hectárea neta urbanizable (1 viv/ha) a cuarenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (40 viv/ha), un porcentaje de cesión del 10% como mínimo del área neta urbanizable.
- 2) **Segundo Rango:** De cuarenta y un unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (41 viv/ha) a ochenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (80 viv/ha), un porcentaje de cesión del 12% como mínimo del área neta urbanizable.
- 3). **Tercer Rango:** De ochenta y un viviendas por hectárea neta urbanizable (81 viv/ha) a ciento veinte viviendas por hectárea neta urbanizable (120 viv/ha), un porcentaje de cesión del 15% como mínimo del área neta urbanizable.
- 4). **Cuarto Rango:** De ciento veintiuna viviendas por hectárea neta urbanizable (121 viv/ha) a ciento ochenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (180 viv/ha), un porcentaje de cesión del 20% como mínimo del área neta urbanizable.
- 5) **Quinto rango:** De ciento ochenta y un unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (181 viv/ha) a doscientas cuarenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (240 viv/ha), un porcentaje de cesión del 22% como mínimo del área neta urbanizable.
- 6) **Sexto rango:** De doscientas cuarenta y un unidades de viviendas por hectárea neta urbanizable (241 viv/ha) a trescientas unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (300 viv/ha), un porcentaje de cesión del 25% como mínimo del área neta urbanizable.

**PARÁGRAFO.** La densidad por predio será la resultante de dividir la densidad adoptada según los rangos para la urbanización por el porcentaje (%) del área útil de la respectiva urbanización..

## SECCIÓN 5.

### URBANIZACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

**ARTÍCULO 142. PLANTEAMIENTO GENERAL:** En las urbanizaciones para multifamiliares no se permitirá el loteo del terreno urbanizado, y las áreas libres privadas estarán destinadas a atender las necesidades comunitarias recreativas y de esparcimiento de los habitantes de las edificaciones contempladas en el proyecto.

**ARTÍCULO 143. ASPECTO VIAL:** Toda urbanización Multifamiliar cerrada debe disponer de su propio sistema vial vehicular interno, el cual debe contemplarse en el proyecto al

momento de solicitar la correspondiente licencia. Dentro de esta área vial deberá contabilizarse la destinada a parqueaderos de visitantes.

**ARTÍCULO 144. ESTACIONAMIENTOS:** Deberán disponerse áreas de parqueo privado y para visitantes en la proporción y condiciones exigidas en la zona donde se ubique el respectivo proyecto. Los estacionamientos podrán disponerse en superficie o dentro de las edificaciones. Deberá disponerse, como mínimo, de un parqueo para discapacitados en sillas de ruedas, según las especificaciones establecidas para tales casos.

**ARTÍCULO 145. AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL:** Cuando se proyecte la realización de una urbanización Multifamiliar deberán disponerse las áreas de equipamiento comunal interior en las proporciones señaladas en el Artículo 101 del presente Estatuto.

**ARTÍCULO 146. COMERCIO.** En proyectos de urbanizaciones de unidades de vivienda en Multifamiliar, se podrán disponer áreas para comercio tipo C-1 en las siguientes proporciones:

- De 1 a 100 unidades: 1.50 metros cuadrados (1.50 m<sup>2</sup>) por unidad
- De 101 a 200 unidades: 2.00 metros cuadrados (2.00 m<sup>2</sup>) por unidad
- De 201 a 250 unidades: 2.50 metros cuadrados (2.50 m<sup>2</sup>) por unidad

**PARÁGRAFO 1.** La actividad comercial dispuesta según los parámetros definidos en el presente artículo deben sujetarse a criterios como los siguientes:

- Estar ubicada sobre la vía de acceso principal.
- Funcionar separadamente de la actividad residencial principal.
- Estar definida bajo una sola unidad arquitectónica.
- Definir un área de parqueos equivalente a uno (1) por cada 50 m<sup>2</sup> del área comercial construida.
- No superar los dos (2) pisos de altura.

**PARÁGRAFO 2.** Para proyectos con más de 250 unidades se permitirá, también, el uso comercial C-2, sujeto a los criterios antes indicados.

**PARÁGRAFO 3.** Para los proyectos de urbanización en zonas de nuevos desarrollos urbanos, en donde el urbanizador se acoja al contenido del artículo 155 del Estatuto en lo que se refiere a comercio C-1 y C-2, se declarará la saturación en estos usos y, por lo tanto, no aplicará el presente Artículo para los proyectos de unidades de vivienda multifamiliar que se establezcan dentro de la misma.

**PARÁGRAFO 4:** Los usos comerciales a los que se refiere el presente Artículo resultantes de nuevos desarrollos residenciales, no podrán ser modificados sino a través de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial , Plan Parcial o Plan Zonal.

## SECCIÓN 6

### EDIFICACIONES Y CONJUNTOS MULTIFAMILIARES AISLADOS.

ARTÍCULO 147. EDIFICIO MULTIFAMILIAR AISLADO: Es la edificación destinada a vivienda Multifamiliar con o sin locales comerciales para usos en vivienda, a construir en lotes urbanizados que por sus características cumplan las Normas específicas señaladas en las diferentes zonas establecidas en el presente Estatuto.

ARTÍCULO 148. CONJUNTO MULTIFAMILIAR AISLADO: Es la edificación o grupo de edificaciones destinadas a viviendas Multifamiliar con o sin locales comerciales de uso compatible, pareadas o no, a construir en lotes urbanizados que por sus características, cumplan las Normas específicas señaladas en las diferentes zonas establecidas en el presente Estatuto.

ARTÍCULO 149. ESTACIONAMIENTOS: Los conjuntos Multifamiliares deben disponer de áreas de parqueo en las mismas proporciones y condiciones establecidas para toda urbanización multifamiliar e incluir, en éstas, un mínimo para discapacitados.

ARTÍCULO 150. RETIROS MÍNIMOS: Toda edificación Multifamiliar de cuatro pisos (4 pisos) o más debe respetar un retiro frontal a la línea de construcción mínimo de nueve metros (9 m.) a partir del eje de la vía colindante al lote de terreno a desarrollar. Lo anterior sin perjuicio del requisito establecido en el Artículo anterior y demás retiros exigidos por normas y diseños viales. Si el actual retiro frontal al eje de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se mantendrá y respetará el retiro existente.

PARÁGRAFO. Para edificaciones institucionales, industriales y comerciales se considerará el mismo retiro mínimo señalado en el presente artículo.

ARTÍCULO 151. RETIROS MÍNIMOS ENTRE FACHADAS: Los retiros mínimos entre fachadas en toda nueva agrupación de edificios multifamiliares en un mismo predio, serán los establecidos en el Artículo 338 del presente Estatuto.

## SECCIÓN 7.

### NORMAS PARA URBANIZACIONES CON OBRAS MÍNIMAS.

ARTÍCULO 152. GENERALIDADES: Denomínesse Urbanizaciones Residenciales con obras mínimas a los desarrollos residenciales de características urbanísticas mínimas, las cuales

podrán ser construidas por entidades públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, en forma directa o por delegación.

**PARÁGRAFO.** Cuando por razones de conveniencia pública establecidas por el Concejo Distrital consistente en exoneraciones del cobro de la participación por plusvalía, previa liquidación y causación, a inmuebles destinados a vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el que, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas (Artículo 10 del Decreto 1599 de 1998).

**ARTÍCULO 153. MODALIDADES:** Las urbanizaciones mencionadas en el presente Artículo, admitirán las modalidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar.

**ARTÍCULO 154. OBRAS INDISPENSABLES** El urbanizador de un desarrollo residencial enmarcada en las características de obras mínimas deberá ejecutar lo siguiente:

- 1). Apertura de las vías vehiculares y senderos peatonales incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante definida. A las vías vehiculares se le efectuará el afirmado.
- 2). Apertura y explanación de las áreas libres, verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.
- 3). Area mínima de lote: no existirá restricción en cuanto al área mínima del lote pero las áreas mínimas de vivienda serán de 20 para 1 alcoba, 40 para dos alcobas y 50 para tres alcobas, en metros cuadrados, los cuales pueden obtenerse mediante desarrollos progresivos.
- 4). Frente mínimo de lote: seis (6) metros.
- 5). Retiros laterales: Cualquier tipología permitida hasta cinco (5) pisos se podrá adosar en ambos laterales o un retiro (opcional) de tres metros (3.00) metros por un lateral. Para soluciones superiores a cinco (5) pisos, adosar por un lado y retiro de tres (3) metros por el otro.
- 6). Retiro de Fondo: Cualquier tipología: 2.50 metros hasta cuatro pisos y a partir del quinto (5°) inclusive, cuatro (4.00) metros.
- 7). Servicio de acueducto y alcantarillado: el servicio de acueducto deberá ser prestado en su totalidad, y el alcantarillado podrá ser un sistema de drenaje combinado, general y/o individual.
- 8). Servicio de energía y alumbrado público: el servicio de energía podrá ser prestado mediante sistema de redes y acometidas aéreas soportadas en base a postes de madera.
- 9). Servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en la urbanización.

- 10) Los servicios públicos tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas encargadas de la prestación del servicio.
- 11) En materia vial deben disponerse de una malla vial paralela y en ambos sentidos no mayor a 140 metros, con un derecho de vía distribuido así: calzada de 6 metros y retiros de 3 metros a lado y lado, donde puedan ubicarse servicios públicos.
- 12) Para vías peatonales, los frentes de manzana no deben ser mayores a 140 metros, de tal manera que desde el centro de la misma, la distancia al borde de la vía pública más próxima no sea superior a 70 metros.

## SECCIÓN 8. ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS.

ARTÍCULO 155. DISEÑO PARA ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS URBANOS: El diseño y los usos para urbanizaciones en zonas de nuevos desarrollos en el Distrito (previstos al interior del perímetro urbano) podrán ser propuestos por el urbanizador, en concordancia con los usos establecidos en el Plano General de Usos del Suelo, según cada caso. Para tal efecto, en la Resolución de aprobación de la urbanización se adoptará la reglamentación particular propuesta por el urbanizador, la cual podrá ser modificada sólo mediante un Plan Parcial o un nuevo POT.

PARÁGRAFO 1. Las alternativas de usos del suelo y normas propuestos por el urbanizador no podrán modificar en su totalidad los usos del suelo generales establecidos para el sector. Los usos alternativos propuestos podrán incluir los siguientes usos: comerciales (grupos C-1 y C-2), institucionales (G-1 y G-2) o recreativos (G-1 y G-2); no deben superar el 25% del área útil de la urbanización y estar concentrados en un solo sector. Además, los usos alternativos propuestos deberán observar las normas urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos, según lo establecido en el presente Estatuto. Cuando por circunstancias de interés general debidamente demostradas se requiera un porcentaje superior al señalado, el proyecto deberá contar con el visto bueno de la Junta de Planeación.

PARÁGRAFO 2: Los urbanizadores o entidades del sector privado o mixto también podrán proponer proyectos para zonas de nuevos desarrollos urbanos en concordancia con lo dispuesto en el Capítulo V (Planes Parciales) del Título Primero del presente Estatuto. El Distrito podrá desarrollar lo propio según este mismo Capítulo y el Capítulo V (Actuación Urbanística) de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 3: Las entidades identificadas en el Parágrafo anterior deberán insertar en sus proyectos las alternativas de solución para el drenaje pluvial, dentro de las que se podrán incluir las canalizaciones hacia cauces naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red pluvial o el sistema de alcantarillado pluvial. No se aceptan aquellas alternativas que incluyan las vías vehiculares y peatonales como canales de drenaje pluvial.

## SECCIÓN 9. ZONAS DE ALTO RIESGO

**ARTÍCULO 156. NORMAS PARA ZONAS DE ALTO RIESGO:** Son aquellas que por sus diversas características representan un peligro para el desarrollo de cualquier actividad, especialmente vivienda.

Dichas zonas se clasifican en:

- a). Suelos inestables
- b). Suelos erosionables
- c). Zonas sujetas a inundaciones.

**PARÁGRAFO 1:** Cualquier proyecto que pretenda desarrollarse en zonas de riesgo por circunstancias excepcionales en terrenos inestables, erosionables o sujetos a inundaciones deberá contar con estudios detallados que demuestren la mitigación y solución en el largo plazo de las características que así lo determinan.

**PARÁGRAFO 2:** Los criterios básicos para aprobar un proyecto en zona de riesgo son los siguientes:

Para zonas inestables como suelos en medias laderas arcillosos o blandos (localizados a orillas de cuerpos de agua) se requieren:

- Estudios detallados de suelos para determinar los planos de fallas
- Pruebas triaxiales para determinar los esfuerzos del suelo confinado
- Estudios de licuefacción cuando se trate de suelos muy sueltos con niveles freáticos muy altos.
- Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.

Para suelos erosionables:

- Estudio completo de topografía, orientado a determinar los cauces de las aguas que llegan al terreno y que pueden ocasionar erosión en ellos
- Estudios específicos de drenajes.
- Estudio de control ambiental.
- Estudio de suelos
- Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.

Para suelos inundables:

- Estudio de topografía completo
- Estudio de suelos
- Estudio de drenajes
- Estudio histórico de precipitaciones pluviales e hidrológico del área

PARÁGRAFO 3. Los proyectos a desarrollarse en estas zonas deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el numeral 1.4, Sección 1, Capítulo I (Título Segundo de la Segunda Parte) del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 4. En las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión no se permite ningún tipo de construcción ni desarrollo de proyectos.

#### SECCION 10.

#### ZONA RESIDENCIAL R-6.

ARTÍCULO 157. LOCALIZACIÓN: La ZONA RESIDENCIAL R-6 se localiza hacia el norte y nor-occidente del Distrito de Barranquilla, comprendiendo zonas urbanas consolidadas y de expansión urbana, como se señala en el Plano No. 2 del presente Estatuto.

ARTÍCULO 158. SUBDIVISIÓN: Para efectos de la Reglamentación Urbanística se ha subdividido el uso del suelo R-6 en sectores, dentro de los cuales se establecen los componentes normativos generales. Esta normativa no implica coincidencia con la delimitación oficial de los barrios.

PARÁGRAFO 1. Las normas para cada uno de los sectores se complementan con las normas comunes a todas las zonas contenidas en el presente Estatuto.

PARÁGRAFO 2. El Uso residencial R-6 comprende los siguientes sectores:

- ALTOS DEL PRADO – VILLA COUNTRY.
- EL GOLF
- SECTOR CARRERAS 53 A 56 ENTRE LAS CALLES 84 Y 85
- RIOMAR
- ALTOS DE RIOMAR Y ALTOS DEL LIMONAR
- SANTA MÓNICA
- ANDALUCIA Y SAN VICENTE
- ZONA DE NUEVOS DESARROLLOS URBANOS.

Plano No. 2: Zona R-6

ARTÍCULO 159. Las Normas Urbanísticas Generales correspondientes al Sector Residencial R-6 se encuentran consignados en la Tabla No. 1, la cual forma parte integral del presente Estatuto.

ARTÍCULO 160. Los proyectos de edificación en los barrios Altos del Prado y El Prado localizados en el sector de valor patrimonial establecidos por el Consejo de Monumentos Nacionales, estarán sujetas al marco normativo que sobre Patrimonio Histórico Arquitectónico se encuentran consignados en el Capítulo VIII del Título Primero (Primera Parte) del presente Estatuto y en las reglamentaciones respectivas.

Tabla No. 1: Reglamentación Sector Residencial R-6

SECCIÓN 11.  
ZONA RESIDENCIAL R-5.

ARTÍCULO 161. LOCALIZACIÓN: Las áreas de actividad Residencial R-5 del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla están comprendidas dentro de los siguientes sectores descritos a continuación, las cual se encuentran consignadas en el Plano No. 3.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de la Reglamentación Urbanística se ha subdividido el uso del suelo R-5 en sectores, dentro de los cuales se establecen los componentes normativos generales. Esta normativa no implica coincidencia con la delimitación oficial de los barrios.

PARÁGRAFO 2. Las normas para cada uno de los sectores se complementan con las normas comunes a todas las zonas contenidas en el presente Estatuto.

PARÁGRAFO 3. El Uso residenciales R-5 comprende los siguientes sectores:

- PARAISO – ANDALUCIA – VILLA DEL ESTE - ALTOS DEL RIOMAR – EL LIMONCITO – ZONA No. 1
- EL TAVOR Y ZONA DE NUEVOS DESARROLLOS 3
- VILLA SANTOS
- LOS ALPES – LA CAMPIÑA – NUEVO HORIZONTE – CIUDAD JARDÍN – LOS NOGALES – LA CUMBRE
- ALTAMIRA – SAN VICENTE – EL POBLADO
- BELLAVISTA
- LA CAMPIÑA Y GRANADILLO

ARTÍCULO 162. Las Normas Urbanísticas Generales correspondientes al Sector Residencial R-5 se encuentran consignados en la Tabla No. 2, la cual forma parte integral del presente Estatuto.

ARTÍCULO 163. Los proyectos de edificación en el barrio Bellavista y localizados en el sector de valor patrimonial establecidos por el Consejo de Monumentos Nacionales, estarán sujetas al marco normativo que sobre Patrimonio Histórico Arquitectónico se encuentran consignados en el Capítulo VIII del Título Primero (Primera Parte) del presente Estatuto y en las reglamentaciones respectivas.

Plano No. 3: Zona residencial R-5

Tabla No. 2. Reglamentación Zona Residencial R – 5



SECCIÓN 12.  
ZONA RESIDENCIAL R-4.

**ARTÍCULO 164. LOCALIZACION:** Las zonas residenciales R-4 se localizan a ambos lados y en forma paralela a las zonas R-3, teniendo como límite por un lado la Carrera 38 y por el otro las zonas R-3 adyacentes a la zona industrial de la vía 40 (Ver Plano No. 4).

**PARÁGRAFO 1.** Para efectos de la Reglamentación Urbanística se ha subdividido el uso del suelo R-4 en sectores, dentro de los cuales se establecen los componentes normativos generales. Esta normativa no implica coincidencia con la delimitación oficial de los barrios.

**PARÁGRAFO 2.** Las normas para cada uno de los sectores se complementan con las normas comunes a todas las zonas contenidas en el presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 3.** El Uso residencial R-4 comprende los siguientes sectores:

- BARRIO EL LIMONCITO, PARTE DEL BARRIO PARAISO, PARTE DEL BARRIO EL CASTILLO, AREA DE EXPANSION.
- BARRIO LA CONCEPCION- PARTE DEL BARRIO BELLAVISTA (Incluye zona de patrimonio histórico del barrio Bellavista)
- PARTE DEL BARRIO SANTA ANA - PARTE DEL BARRIO BELLAVISTA - PARTE DEL BARRIO MODELO:
- BARRIO CAMPO ALEGRE.
- BARRIOS LAS MERCEDES, LOS JOBOS, PARTE DEL BARRIO BETANIA, PARTE DEL BARRIO CIUDAD JARDIN Y PARTE DEL BARRIO CAMPO ALEGRE.
- ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS 1 y 2.

**ARTÍCULO 165.** Las Normas Urbanísticas Generales correspondientes al Sector Residencial R-4 se encuentran consignados en la Tabla No. 3, la cual forma parte integral del presente Estatuto.

**ARTÍCULO 166. ACCION URBANA:** Para la zona R-4 se aplicará la acción de Rehabilitación, a excepción del barrio Bellavista, cuya acción urbana es de Conservación, regida por las Normas consignadas en el Capítulo VIII del Título Primero (Primera Parte) del presente Estatuto y en las reglamentaciones respectivas.

Plano No. 4: Zona residencial R-4

Tabla no. 3. Reglamentación Zona Residencial R – 4.

SECCIÓN 13.  
ZONA RESIDENCIAL R-3

ARTÍCULO 167. LOCALIZACIÓN: Se desarrolla adyacente a la zona R-4, al Sur de la Carrera 38 por un lado y al Sur de la zona Industrial de la vía 40 por el otro, comprendiendo sectores que pueden observarse en el Plano No. 5.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de la Reglamentación Urbanística se ha subdividido el uso del suelo R-3 en sectores, dentro de los cuales se establecen los componentes normativos generales. Esta normativa no implica coincidencia con la delimitación oficial de los barrios.

PARÁGRAFO 2. Las normas para cada uno de los sectores se complementan con las normas comunes a todas las zonas contenidas en el presente Estatuto.

PARÁGRAFO 3. El Uso residenciales R-3 comprende los siguientes sectores:

- BARRIO LAS NIEVES, PARTE DEL BARRIO TRUPILLOS, PARTE DEL BARRIO SIMON BOLIVAR, PARTE DEL BARRIO SAN ROQUE, PARTE DEL BARRIO REBOLO, PARTE DEL BARRIO SANTA HELENA. PARTE DEL BARRIO MONTES.
- COMPRENDE PARTE DEL BARRIO SAN ROQUE - PARTE DEL BARRIO MONTES.
- COMPRENDE PARTE DEL BARRIO MONTES - PARTE DEL BARRIO SAN JOSE.
- COMPRENDE PARTE DEL BARRIO SAN JOSE - PARTE DEL BARRIO BOYACA - PARTE DEL BARRIO LA UNION - PARTE DEL BARRIO LA VICTORIA.
- COMPRENDE PARTE DEL BARRIO DE LA UNION - PARTE DEL BARRIO LAS PALMAS - PARTE DEL BARRIO LA ALBORAYA - PARTE DEL BARRIO LA VICTORIA – EL CAMPITO.
- COMPRENDE EL BARRIO LA MAGDALENA- BARRIO SAN NICOLAS - BARRIO JOSE ANTONIO GALAN - BARRIO UNIVERSAL - BARRIO TAYRONA - BARRIO EL LIMON - PARTE DEL BARRIO DE LAS PALMAS.
- COMPRENDE LA CIUDADELA 20 DE JULIO.
- COMPRENDE PARTE DEL BARRIO CEVILLAR - PARTE DEL BARRIO LA VICTORIA - PARTE DEL BARRIO SAN JOSE.
- COMPRENDE EL BARRIO BUENA ESPERANZA - BARRIO PUMAREJO - PARTE DEL BARRIO DE EL CARMEN – LA CEIBA.
- COMPRENDE EL BARRIO MERCEDES SUR - BARRIO EL SILENCIO - BARRIO OLAYA - PARTE DEL BARRIO SAN FELIPE - BARRIO LOS ANDES

Plano No. 5. Zona Residencial R - 3

- BARRIO NUEVA GRANADA - BARRIO SANTO DOMINGO - BARRIO LOS PINOS - DEL BARRIO ALFONSO LOPEZ - PARTE DEL BARRIO CHIQUINQUIRA.

- BARRIO LUCERO - BARRIO LOMA FRESCA - BARRIO SAN ISIDRO - PARTE DEL BARRIO EL CARMEN - PARTE DEL BARRIO EL RECREO - PARTE
- COMPRENDE EL BARRIO LA VICTORIA Y PARTE DE LOS CONTINENTES.
- COMPRENDE PARTE DEL BARRIO ABAJO.
- COMPRENDE EL BARRIO MONTECRISTO - PARTE DEL BARRIO MODELO.
- COMPRENDE EL BARRIO SAN FRANCISCO.
- COMPENDIDO POR: PARTE DEL BARRIO SAN FRANCISCO - URBANIZACION VILLATAREL.
- COMPRENDE EL BARRIO SAN SALVADOR - BARRIO TRES AVEMARIAS - BARRIO LA FLORESTA – SIAPE, AREA DE EXPANSION.

ARTÍCULO 168. Las Normas Urbanísticas Generales correspondientes al Sector Residencial R-3 se encuentran consignados en la Tabla No. 4, la cual forma parte integral del presente Estatuto.

ARTÍCULO 169. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: En la zona R-3 se permite el englobe de lotes para el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos de Viviendas de Interés Social.

ARTÍCULO 170. NORMAS PARA LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Serán las mínimas determinadas para la zona R-2.

Tabla No. 4. Reglamentación Zona Residencial R - 3

SECCIÓN 14.  
ZONA RESIDENCIAL R 2.

ARTÍCULO 171. LOCALIZACIÓN: La zona R 2 se localiza, en gran porcentaje, en el suroccidente del área urbana del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla,

compuesta por asentamientos subnormales, los cuales se señalan en el Plano No. 6 y los de zonificación general.

PARÁGRAFO 1: Las Normas correspondientes a esta categoría Residencial son integralmente aplicables al Uso Residencial R – 1 o Vivienda de Interés Social – VIS..

PARÁGRAFO 2. La delimitación del Uso Residencial R 2 comprende los siguientes sectores:

- COMPRENDE EL BARRIO EL FERRY.
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO LA CHINITA - BARRIO LA LUZ - PARTE DEL BARRIO REBOLO
- COMPRENDE EL BARRIO 7 DE ABRIL - BARRIO 20 DE JULIO - PARTE DEL BARRIO LAS GRANJAS – PARTE DEL BARRIO VILLA SAN CARLOS.
- COMPRENDE EL BARRIO VILLA SAN PEDRO - BARRIO SAN LUIS - PARTE DEL BARRIO SANTA MARIA – PARTE DEL BARRIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN.
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO CARRIZAL - BARRIO LAS AMERICAS - PARTE DEL BARRIO SANTO DOMINGO DE GUZMAN – PARTE DEL BARRIO LA SIERRITA – PARTE DEL BARRIO SANTUARIO.
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO LOS CONTINENTES – LA SIERRA – PARTE DEL BARRIO LA SIERRITA – PARTE DEL BARRIO SANTUARIO
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO VILLA SAN PEDRO III - BARRIO CORDIALIDAD – BARRIO CALIFORNIA – BARRIO DE EVARISTO SOURDIS – BARRIO EL BOSQUE – BARRIO CUCHILLA DE VILLATE – BARRIO VILLATE - PARTE DEL BARRIO LA CEIBA.
- COMPRENDIDO POR PARTE DEL BARRIO LA CEIBA.
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO EL VALLE.
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO LA PAZ - BARRIO 7 DE AGOSTO – BARRIO CIUDAD MODESTO – BARRIO LA MANGA – PARTE DEL BARRIO EVARISTO SOURDIS – BARRIO LIPAYA – BARRIO LA ESMERALDA – BARRIO NUEVA COLOMBIA - BARRIO CARLOS MEISEL.
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO LOS OLIVOS I.
- COMPRENDIDO POR: BARRIO LOS OLIVOS II, BARRIO LA PRADERA.
- COMPRENDIDO POR BARRIO EL PUEBLO.

Plano No. 6. Plano Zona Residencial R-2

- COMPRENDIDO POR PARTE DEL BARRIO POR FIN, PARTE DEL BARRIO ME QUEJO.
- COMPRENDIDO POR EL BARRIO EL PUEBLO.
- CORREGIMIENTO LA PLAYA Y MARATEA.
- COMPRENDE EL BARRIO LAS FLORES.
- ZONA DE NUEVOS DESARROLLOS DEL SUR – OCCIDENTE.

**ARTÍCULO 172. ACCIÓN URBANA:** La acción urbana a aplicarse en los sectores subnormales actuales es de Habilitación, la cual se efectuará a través de programas de mejoramiento integral urbanístico.

**ARTÍCULO 173. FASES DE LA HABILITACIÓN:** Para efectos de la ejecución de los programas de mejoramiento se consideran tres fases de Habilidad así:

**a). FASE PRIMARIA**

Corresponde a las acciones de emergencia para suministrar los servicios públicos básicos entre los que se destacan los siguientes:

- Acueducto.
- Cunetas y redes básicas de desagüe de aguas negras y lluvias conectadas en lo posible a redes generales de la ciudad.
- Alumbrado público y redes para servicios domiciliarios de energía eléctrica.
- Teléfonos públicos.
- Vías principales de penetración.
- Erradicación, reubicación interna o protección de edificaciones emplazadas en condiciones o localización inaceptables como zonas de riesgo por deslizamientos o inundaciones.
- Movimiento de tierras para protección y definición de espacio público.

**b). FASE SECUNDARIA**

Corresponde a las acciones encaminadas a lograr:

- Prestación de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía, gas, teléfono).
- Accesibilidad de los predios a las zonas viales.
- Construcción de obras civiles de protección
- Adecuación, producción, incremento, construcción y amoblamiento del espacio público, en especial las vías, las áreas recreativas e institucionales.

**c). FASE TERCIARIA O DE REGULARIZACIÓN**

La Regularización es la última fase de la Habilidad y consiste en emprender y ejecutar las acciones necesarias para equiparar las condiciones y características de la estructura urbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con programas de rehabilitación con las del promedio del resto del área urbana o al menos con las mínimas exigidas.

ARTÍCULO 174. DE LOS FRENTE: No habrá restricciones para los frentes de lotes cuando se destine a uso residencial, debiendo guardar el área mínima permisible por unidad de vivienda que será de veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>), los cuales pueden ser obtenidos mediante alternativas de desarrollo progresivo de la unidad propuesta.

ARTÍCULO 175. ACCION URBANA EN SECTORES DE NUEVOS DESARROLLOS: Para los sectores de nuevos desarrollos determinados en el plano de zonificación se podrá aplicar el desarrollo normal y el desarrollo progresivo.

ARTÍCULO 176. DESARROLLO NORMAL: Se aplicará en aquellos casos en que se urbaniza un lote con la provisión de planos aprobados, redes de servicio completas y cesiones de áreas del municipio.

PARÁGRAFO. Las especificaciones para el diseño de las urbanizaciones se sujetarán a lo establecido en las Normas para urbanización del presente Estatuto.

ARTÍCULO 177. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: En la zona R-2 se permite el englobe de lotes para el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos de Viviendas de Interés Social.

ARTÍCULO 178. Las Normas Urbanísticas Generales correspondientes al Sector Residencial R-2 se encuentran consignados en la Tabla No. 5, la cual forma parte integral del presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Las Normas para la Zona R-2 se complementan con las Normas Comunes a todas las Zonas contenidas en el presente Estatuto..

Tabla No. 5. Reglamentación Zonas Residenciales R – 2 (1).

**CAPÍTULO II.**  
**USOS COMERCIALES.**

**SECCIÓN 1.**  
**DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 179. DEFINICIÓN:** Constituyen **USO COMERCIAL** todas aquellas edificaciones destinadas a la prestación de un servicio o venta de bienes finales o intermedios, en calidad de mayoristas o al detal, ubicadas en las zonas o corredores urbanos especificados en el Plano General de Usos del suelo.

**PARÁGRAFO.** Los Usos Comerciales podrán ubicarse en **ZONAS O CORREDORES MÚLTIPLES**, entendidos estos como aquellas áreas o zonas con tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos en variados grados e intensidad.

**ARTÍCULO 180. CONCEPTO:** Se denominan Zonas de Usos Múltiples o Comerciales, las áreas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores o corredores viales de atracción para la prestación de servicios diversos. Por lo tanto, muestran tendencia a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de algunos de ellos, especialmente comerciales.

**PARÁGRAFO 1:** Son Zonas Múltiples o Comerciales las áreas o corredores viales que con las características mencionadas en el inciso anterior se definen como tal en los Planos de Zonificación Nos. 1, 2, 8 y 9 que forman parte del presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 2.** En las zonas de uso exclusivamente residencial no se permitirá ningún tipo de actividad comercial, excepto aquellas señaladas específicamente en el presente Estatuto.

**ARTÍCULO 181. CLASIFICACIÓN:** Para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican cinco (5) clases de usos comerciales, a saber:

- 1 COMERCIO DE COBERTURA LOCAL, el cual es clasificado así:**
  - **Comercio de Consumo Doméstico Básico: C-1**
  
- 2 COMERCIO DE COBERTURA URBANA GENERAL de mediano y mayor impacto urbanístico clasificado así:**
  - \* **Comercio de menor impacto: C – 2**
  - \* **Comercio de mayor impacto: C - 3**

**COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA INDUSTRIAL: C – 4**

**4 COMERCIO DE IMPACTO ALTO SOCIAL: C - 5**

**PARÁGRAFO.** El presente Estatuto señalará, en los numerales siguientes, los tipos de actividades correspondientes a cada una de las clases de usos comerciales establecidas. Actividades comerciales no especificadas, deberán solicitar el visto bueno de las autoridades de Planeación y Ambientales, las cuales establecerán su categoría y la clase de comercio correspondiente.

**ARTÍCULO 182. COMERCIO DE COBERTURA LOCAL:** El Comercio de Cobertura Local refiere a los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de CONSUMO DOMÉSTICO BÁSICO requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no demandan concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no produzcan ni ruidos, ni vertimientos y olores contaminantes. Se considera de reducido impacto sobre el espacio público y social.

**ARTÍCULO 183. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO. PROHIBICIONES:** Son prohibiciones para el funcionamiento del comercio de Cobertura Local las siguientes:

- a). Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales.
- b). Que ocupen un área superior a 50 metros cuadrados (m<sup>2</sup>), en zonas exclusivas residenciales.
- b). Que generen áreas especiales de cargue y descargue.
- c). Que en sectores residenciales superen, por lado de manzana, los siguientes rangos:
  - Zonas de Patrimonio: 2 establecimientos por lado de manzana
  - Zonas residenciales consolidadas: 3 establecimientos por lado de manzana
- d). Requerir servicios especiales como almacenamiento, cargue y descargue, entre otros.
- e). Producir impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.
- f). Introducir alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos, ni ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empradización del espacio público.
- g). Extenderse hacia la zona del espacio público correspondiente al antejardín la actividad comercial local.

**PARÁGRAFO 1.** Para las Zonas de Nuevos Desarrollos los criterios de funcionamiento para este tipo de comercio se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 155 del presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 2.** La competencia en materia de declaratoria de saturación derivada del literal “c” del presente artículo será ejercida por el Alcalde Distrital, el cual la ejercerá y establecerá con fundamento en los estudios que en tal sentido efectúen la Secretaría de Gobierno y Planeación Distrital.

**ARTÍCULO 184. COMERCIO LOCAL EN ZONAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIALES:** Se consideran aptos para el desarrollo del Comercio Local en zonas exclusivamente residenciales los siguientes tipos de edificaciones:

- 1 Locales en edificaciones de la zona residencial consolidada que no sobrepasen los 50m<sup>2</sup> de área construida por unidad y por predio, ubicados, preferentemente, sobre la vía de acceso principal a la zona.

- 2 Locales en edificaciones institucionales públicas o privadas no mayores a 80 m2 por cada 1.000 m2 de área construida.

**ARTÍCULO 185. ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO LOCAL DE CONSUMO DOMÉSTICO BÁSICO: C-1.** Se consideran como destinadas al Comercio Local de Consumo Doméstico Básico las actividades que se señalan a continuación. Se consideran requisitos para su funcionamiento los siguientes: baño de servicio completo (sanitario y lavamanos), cuarto pequeño para depósito, preparación o similares.

Pertenecen a este grupo las siguientes actividades:

**1. VENTA DE BIENES:**

- Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de un tipo industrial tales como: fruterías, panaderías, productos lácteos, expendios de carne y pescado, salsamentaria, rancho licores y bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquinas y similares
- Venta de artículos de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, librería y papelerías, boutiques, bisutería y similares.
- Venta de calzado, y artículos de cuero tales como: sombreros, carteras, chaquetas y similares.
- Venta de artículos cerámicos, plásticos, de vidrio y similares y artesanías.
- Venta de joyas, relojes, platería, adornos, porcelanas, perfumes, cosméticos y artículos de tocador, bisuterías.
- Venta de artículos de fotografía.

**2. VENTA DE SERVICIOS:**

- Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, floristerías, remontadoras de calzado.
- Servicios alimenticios al detal tales como heladerías y refresquerías (sin expendio de bebidas alcohólicas)..
- Tiendas de Vídeo, fotografía.
- Reparación de artículos de radio, televisión y similares.
- Servicios educativos no formales (distintos de los centros de educación escolarizada o formal).
- Consultorios (Sin ningún tipo de atención hospitalaria, incluidos los veterinarios).
- Pequeñas oficinas para profesionales.
- Oficinas para organizaciones comunitarias.

**PARÁGRAFO 1:** Dentro del Comercio de Consumo Básico C-1 (de bajo impacto urbano) quedan totalmente excluidas todas las actividades relacionadas con ventas de bienes y servicios como talleres, servitecas, lavaderos, llanterías, etc. para automóviles, y autopartes; talleres para reparaciones de grandes electrodomésticos (aires acondicionados, neveras,

estufas, etc.), carpinterías, ebanisterías, marqueterías y almacenamiento de productos, maquinaria y equipos, mayorista de víveres, de las áreas exclusivamente residenciales.

PARÁGRAFO 2: Para la actividad comercial asociada con las telecomunicaciones en zonas residenciales, estas se sujetarán a las normas que sobre dichos sistemas estén definidos por parte del Ministerio de Comunicaciones, y la decisión sobre su ubicación y construcción estará igualmente sujeta a los estudios que establezcan los impactos generados sobre el entorno inmediato y mediato. Las antenas de radio (FM y AM) y televisión estarán ubicadas por fuera del perímetro urbano de la ciudad.

PARÁGRAFO 3: Se autoriza al Alcalde Distrital, y al DAPD a reglamentar el establecimiento excepcional de antenas en sectores urbanizados en la ciudad de Barranquilla, para lo cual se establece un plazo de seis (6) meses siguientes a la fecha de aprobación del presente Estatuto, documento que deberá publicarse en la Gaceta del Distrito.

ARTÍCULO 186. COMERCIO LOCAL EN ÁREAS EN “PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN: En las áreas sin urbanizar pero que cumplan procesos de desarrollo por urbanización, el urbanizador podrá establecer un área específica, diferente al uso residencial, para Comercio Local, destinado única y exclusivamente a las actividades comerciales previstas para los grupos C-1 y C-2.

PARÁGRAFO. En las zonas “en proceso de desarrollo por urbanización” y de “nuevos desarrollos”, una vez el urbanizador establezca la localización de las actividades para Comercio Local C1 y C2, en el resto de la urbanización no podrán establecerse otras zonas para actividades comerciales.

ARTÍCULO 187. COMERCIO DE COBERTURA URBANA ZONAL: El Comercio de Cobertura Zonal se refiere a los usos o establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado generado por la comunidad urbana. Son establecimientos que requieren áreas mayores, vitrinas de exhibición, tráfico mayor, parqueos, cargue y descargue y flujo peatonal concentrado y presentan, como característica espacial, unidad arquitectónica y urbanística específica, sin generar contaminación del aire, ni del agua, con un impacto mediano sobre el espacio público urbano y, en determinadas actividades, algún tipo de impacto social negativo.

PARÁGRAFO: El Comercio de Cobertura Urbana Zonal se clasifica en:

- \* Comercio de Menor Impacto: C - 2
- \* Comercio de Mayor Impacto: C - 3

ARTÍCULO 188. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO PARA EL COMERCIO DE MENOR IMPACTO C - 2: Son requisitos para su funcionamiento los siguientes:

- a) Que se provean mayores espacios para parqueos.

- b) Que estén localizados sobre corredores comerciales y en los propuestos (y aprobados) por el urbanizador en las zonas de “nuevos desarrollos”.
- c) Que la Actividad Comercial desarrollada en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardines o de andenes para exhibición o almacenamiento de productos, ni intervenir los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal.
- d) Requiere de edificaciones que cumplan con las normas de estacionamientos, instalaciones especiales, manejo del espacio público y demás normas urbanas. De acuerdo con su magnitud y destinación, los establecimientos deben presentar soluciones de cargue y descargue así como solución de servicios complementarios y generales.

ARTÍCULO 189. EDIFICACIONES: Se consideran aptas para el desarrollo de esta actividad las edificaciones que, localizadas de conformidad con el plano de zonificación del presente Estatuto, presenten las siguientes características:

- Adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente destinadas a vivienda cuyo entorno urbano este sujeto a cambios de usos del suelo debidamente verificados por el DAPD.
- Locales ubicados en edificios de oficinas, complejos industriales, institucionales, comerciales u hoteleros o en centros o manzanas comerciales.
- Edificaciones especializadas.
- Centros comerciales en zonas de nuevas urbanizaciones.
- Mercados, ubicados únicamente en las zonas R-3, R-2 y R-1.

ARTÍCULO 190. ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO DE MENOR IMPACTO C-2: Son compatibles con las actividades residenciales ubicadas en su entorno pues no presentan impactos urbanísticos negativos. Incluye las pertenecientes al Comercio de Consumo Doméstico Básico (C-1) y se desarrollan en áreas de ocupación mayores a las establecidas para tal fin y comprende las siguientes actividades:

1. VENTA DE BIENES:

- Servicios alimenticios y al detal tales como: cafeterías, heladerías y restaurantes de comidas rápidas.
- Ventas de alimentos y bebidas en supermercados y similares.
- Ventas de textiles tales como: prendas de vestir, paños, telas, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.
- Ventas de artículos médicos y similares.
- Ventas de artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, lámparas y similares, alfombras, tapetes, marqueteterías y objetos de arte, plantas ornamentales, antigüedades.

- Ventas de artesanías, joyas, relojerías, platería, adornos, porcelanas, perfumes, cosméticos y artículos de tocador, bisuterías.
- Venta de muebles y accesorios para la oficina, librerías.
- Ventas de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.
- Ventas de artículos de fotografía y talleres conexos.
- Ventas de juguetes, discos y cassettes, libros, computadores, programas y accesorios de computadores, artículos religiosos, equipos fotográficos, teléfonos celulares y accesorios, artículos deportivos.

## 2. VENTAS DE SERVICIOS:

- Servicios de profesionales como abogados, agrónomos, arquitectos, contadores, constructores, economistas, ingenieros, médicos, veterinarios, entre otros.
- **Servicios Financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, cajas de cambio, bolsas de valores y similares.**
- Servicios Turísticos: hoteleros y de alimentos, apartahoteles, hosterías, agencias de viajes, restaurantes y similares, juegos de salón, fuentes de soda, salsamentarias y reposterías.
- Servicios Culturales: salas de cine, cinemateca, café teatro, galería, exposiciones de artes, clubes sociales y similares y juegos de habilidades electrónicas.
- Servicios Educativos: centros de enseñanza y capacitación no formal (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal).
- Centro de redes de telecomunicaciones.
- Servicios Personales: saunas, baño turco, académicas de enseñanza.
- Servicios de mensajería, agencias de publicidad
- Alquiler de vehículos y otros.
- Instalaciones de oficina y similares.
- Programadoras de televisión con estudios y similares.
- Exhibición y puntos de venta de artículos al detal y acabados finales para la construcción.
- Estaciones de servicio y de transporte (taxis).
- Oficinas privadas para profesionales.
- Gimnasios.
- Viveros
- Edificios exclusivos para parqueaderos.
- Servicios Funerarios (Velación).
- Consultorios médicos y veterinarios.
- Cyber-cafés (sitios para navegar en internet)
- Mercados Zonales (únicamente en las zonas R-3, R-2 y 1)

## ARTÍCULO 191. ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO DE MAYOR IMPACTO

**C-3:** El nivel de compatibilidad con las actividades residenciales es menor pues presentan un mayor impacto negativo sobre el entorno y el espacio público, puesto que demandan mayor número de parqueaderos públicos, carga y descarga de grandes camiones; se caracteriza por el desarrollo de actividades como las siguientes:

### 1. VENTA DE BIENES:

- Ventas de maquinaria liviana, herramientas pesadas y similares,
- Exhibición y puntos de venta al por mayor de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos para la ferretería y cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración y usos domésticos que requieren de bodegas, depósitos de madera y otros materiales de construcción.
- Ventas de artículos y herramientas para uso agropecuario, de jardinería y similares.
- Repuestos para automotores y similares.
- Ventas de vehículos, motos, bicicletas, triciclos y similares, repuestos y accesorios de lujo en salas de exhibición internas.
- Artículos eléctricos, electrónicos y herramientas menores.
- Ventas de grifería, herrajes, aldabas y cerrajes, pinturas.
- Ventas de artículos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares.
- Ventas y elaboración de Artesanías.

### 2. VENTA DE SERVICIOS:

- Servicios Recreativos: tabernas, tascas, bares y discotecas, boleras, juegos de salón, de billar y electrónicos de habilidad y destreza.
- Servicios Automotores: servitecas, talleres de reparación automotriz.
- Servicios de Seguridad privada y servicios privados de ambulancia.
- Representaciones, casas distribuidoras y/o importadoras.
- Parqueaderos.
- Moteles, amoblados y similares, alojamientos turísticos, residencias.
- Servicios Técnicos de Mantenimiento y reparación de instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares: lavanderías, tintorerías, remontadoras. etc.,.
- Telecomunicaciones

**PARÁGRAFO:** Incluye esta categoría actividades comerciales y de servicios de escala urbana, metropolitana y regional, que requieren de localizaciones especiales motivadas por demandar amplias zonas de estacionamiento, grandes áreas de ocupación, edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, especialmente diseñadas para fines asociados con comercio de gran escala. Incluye edificaciones para:

- Centros o grandes complejos comerciales.

- Complejos empresariales y Parques Tecnológicos.
- Edificaciones especializadas para comercio mayorista.
- Mercados Generales.
- Bodegaje no industrial.
- Cementerios (previo estudio de localización).
- Industria Grupos 4 y 5
- Recintos para Ferias.

ARTÍCULO 192. **COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA INDUSTRIAL C-4:** EL Comercio Especial de Escala Industrial es totalmente incompatible con los usos residenciales. Se refiere a los usos o actividades mercantiles concentradas a gran escala, destinadas a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad y los niveles territoriales metropolitano y regional, o aquellas actividades que a través de su alto impacto, volumen o convivencia de funcionamiento, requieren de localizaciones especial. Es compatible con los usos industriales correspondientes a los grupos 3, 4 y 5.

ARTÍCULO 193. **CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO:** El Comercio Especial de Escala Industrial C-4 requiere de predios de amplias dimensiones, así como de englobe de terrenos para la satisfacción de sus necesidades locales, establecidas en el presente Estatuto, para cumplimiento de las exigencias urbanas y arquitectónicas.

ARTÍCULO 194. **EDIFICACIONES:** Se consideran aptos para el desarrollo de esta actividad los siguientes tipos de establecimientos:

- Edificaciones nuevas o adecuadas especializadas para actividades de localización restringida o especial.
- Urbanizaciones industriales

ARTÍCULO 195. **ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA INDUSTRIAL:** Incluye esta actividad comercial y de servicio establecimientos para:

- Grandes ferreterías.
- Talleres de reparación automotriz y maquinaria pesada.
- Combustibles y similares
- Venta y alquiler de maquinaria pesada para el sector de la construcción y agrícola.
- Centros de Servicio para actividades asociadas con los puertos fluviales y marítimos: bodegajes, parques industriales.
- Terminales de servicio y de transbordo para transporte de carga por carretera o aérea.
- Almacenamiento de contenedores de transporte marítimo.
- Astilleros.
- Chatarrerías

**PARÁGRAFO:** Incluye esta categoría actividades comerciales y de servicios de escala metropolitana y regional, que requieren de localizaciones especiales motivadas por demandar amplias zonas de estacionamiento, grandes áreas de ocupación, edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, especialmente diseñadas para fines asociados con comercio de gran escala. Incluye edificaciones para:

- Centrales de Abasto y/o Acopio, Mercados, Mataderos.
- Bodegaje, Zonas francas, Centros de distribución de combustible.
- Transporte: todo tipo de terminales de transporte de pasajeros.
- Grandes cementerios, jardines cementerios y hornos crematorios.

**ARTÍCULO 196. COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL C-5.** Son establecimientos comerciales que por manifestar impactos sociales altos y total incompatibilidad con las zonas residenciales e institucionales requieren localizaciones especiales. Pertenecen a esta categoría servicios como: griles, casas de lenocinio, cantinas, entre otros. Se localizarán en las zonas Múltiple 3 (M-3), previa obtención de la autorización del DAPD, la cual constituye requisito para la expedición de la licencia de construcción por parte de las Curadurías y de funcionamiento. No podrán ubicarse en los lados de las manzanas que tengan frentes con parques recreativos y/o institucionales, con colegios, escuelas, viviendas e instituciones públicas y privadas.

## SECCIÓN 2.

### ESTABLECIMIENTOS DE OFICINAS Y SERVICIOS.

#### NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE OFICINAS Y SERVICIOS

**ARTÍCULO 197. DEFINICIÓN Y ACTIVIDADES DE LOS ESTABLECIMIENTOS:** Las Oficinas constituyen un componente del equipamiento de la ciudad destinado a la prestación de servicios profesionales, técnicos, especializados y administrativos requeridos por la comunidad, tanto en la esfera económica privada (como en el caso de las actividades profesional, técnica, especializada, industrial, comercial, financiera, inmobiliaria, etc.), como en el campo de la administración pública y de gobierno, como la prestación de los servicios culturales, deportivos, públicos y sociales.

**PARÁGRAFO.** Las oficinas presentan complementariedad y compatibilidad con las zonas residenciales en los términos previstos en el presente Estatuto, con las zonas múltiples 1, 2 y 3 y asociadas con las industriales en los grupos 1, 2, 3 y 4.

**ARTÍCULO 198. LOCALIZACIÓN:** Los establecimientos de oficinas y servicios que hagan parte o no de agrupaciones de oficinas se ubicarán en las zonas y corredores múltiples o en manzanas especialmente destinadas para este uso, de conformidad con los parámetros y

normas específicas del presente Estatuto y se permitirán excepcionalmente en zonas residenciales en unidades no mayores a cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) por predio, siempre que se constituyan en uso complementario al uso en vivienda.

**ARTÍCULO 199. RETIROS:** Serán los determinados según la vía para el respectivo antejardín. Los laterales y de fondo serán los establecidos para edificaciones multifamiliares, cuando se localicen en zonas o corredores múltiples y en zonas industriales.

**ARTÍCULO 200. ESTACIONAMIENTOS:** Corresponden a los indicados para cada sector en los cuadros de usos generales establecidos para los Usos Múltiples. En las zonas residenciales no se permitirán parqueos para las oficinas estipuladas en el presente Estatuto.

**ARTÍCULO 201. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO:** Son requerimientos para su funcionamiento los siguientes:

- Que no generen áreas de parqueos en el espacio público.
- Que no introduzcan alteración o modificación alguna en las características del espacio público del sector como: generación de bahías o zonas duras de estacionamientos no aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, ni ocupación de andenes y antejardines con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o con cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empedramiento del espacio público.

**ARTÍCULO 202. EDIFICACIONES DE OFICINAS:** Se consideran aptos para el desarrollo de estas actividades y bajo las condiciones que específicamente señalen las Normas de cada caso, los siguientes tipos de edificaciones:

- Agrupaciones o complejos de oficinas que conformen unidades arquitectónicas o urbanísticas en zonas específicamente determinadas de la ciudad.
- Edificaciones especializadas (edificios para oficinas).
- Locales especializados para uso de oficina, localizados en pisos superiores de edificaciones de uso comercial, o en edificaciones industriales e institucionales.
- Adecuaciones especiales en determinadas zonas pero que cumplan con las Normas Específicas para su uso.

**PARÁGRAFO 1:** Las Normas sobre estacionamientos, equipamientos comunales, alturas, retiros, etc., serán las correspondientes a las reglamentaciones específicas para cada zona o sector.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando el urbanizador se acoja al contenido del artículo 155 en cuanto a usos de oficinas, servicios y consultorios individuales en zonas destinadas a nuevos desarrollos urbano residenciales, sólo podrán ubicarse en las áreas específicas destinadas a

comercio. Una vez aprobado el proyecto de urbanización se declarará la saturación respecto a estos, en cuyo caso no tendrá aplicación el Artículo 146 para el resto del proyecto de urbanización.

### SECCIÓN 3..

#### NORMAS PARA CONJUNTOS Y CENTROS COMERCIALES

ARTÍCULO 203. DEFINICIÓN: Se entiende por Conjunto Comercial a la agrupación de establecimientos destinados a la actividad específica del comercio o servicio en un sólo predio, incluyendo aquellos que consideran, dentro de esta definición, usos combinados con vivienda o industria.

PARÁGRAFO. Se entiende como conjunto/centro comercial al espacio cerrado destinado a la explotación de un (o unos) negocio(s), como es la venta de bienes y mercancías y/o servicios, que permitan el acceso de los compradores al interior del conjunto o establecimiento.

ARTÍCULO 204. CLASIFICACIÓN: De acuerdo al impacto urbanístico y ambiental los conjuntos comerciales se clasifican según las modalidades siguientes:

- a). CENTRO COMERCIAL: Es aquella edificación que alberga diversos locales destinados a usos comerciales que comparten áreas y administración común.
- b). ALMACEN POR DEPARTAMENTO: Es la agrupación dentro de un mismo edificio, con servicios comunes y una sola administración, de un conjunto de locales para ventas al por menor y dentro de un gran espacio común y requieren de una sola licencia de funcionamiento.

PARÁGRAFO. Los Conjuntos Comerciales contarán como parte integral de ellos, con parqueaderos, circulaciones internas, locales en general, vitrinas y áreas de servicios comunes.

ARTÍCULO 205. LOCALIZACIÓN: Los Conjuntos o Centros Comerciales son de uso restringido en zonas residenciales e institucionales. Proyectos de este tipo que opten por

localizarse en zonas residenciales e institucionales consolidadas deberán sujetarse a lo dispuesto en el párrafo 3 del Artículo 14 del presente Estatuto, correspondiente al estudio y análisis previo por parte de la Junta de Planeación, con el fin de analizar efectos urbanísticos en el entorno inmediato, ajustes a las Normas del presente Estatuto y especificaciones, regulaciones o controles que por circunstancias no previstas sea necesario exigir en defensa

del medio ambiente. Los criterios básicos para la implantación de este tipo de proyectos en sectores residenciales consolidados están contenidos en el mismo artículo 14 (Parágrafo 3).

Una vez sea establecida la viabilidad del proyecto, el DAPD definirá, mediante el alineamiento (Delineación Urbana) que expida, los criterios generales a ser considerados para el mismo, el cual constituirá fundamento para la aprobación por parte del Curador.

**PARÁGRAFO 1.** Todo Conjunto/Centro Comercial que se ubique en las zonas o corredores múltiples limitando con una zona residencial y proyecte ampliaciones estructurales hacia ésta deberá igualmente contar con el visto bueno de la Junta de Planeación.

**PARÁGRAFO 2.** Se entiende como local el espacio cerrado destinado a ubicación de un negocio para la comercialización de bienes y mercancías y/o servicios que permitan el acceso a los compradores al interior.

**ARTÍCULO 206. EQUIPAMIENTO COMUNAL.** Se exigirá equipamiento comunal para todo Conjunto o Centro Comercial cuya área destinada al comercio sea igual o superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) construidos, constando de:

- 1 Un cuarto de aseo y recolección de basuras de nueve (9 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada tres mil (3.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de área comercial.
- 2 Una bodega general de nueve (9 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada tres mil (3.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de área comercial.
- 3 Un espacio abierto y al aire libre para juegos infantiles de cincuenta (50 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada tres mil (3.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de construcción.
- 4 Un espacio cerrado acondicionado para guardería de cincuenta (50 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada 2.500 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.
- 5 El equipamiento para baños públicos comprende los siguientes niveles:
  - Para Conjunto o Centro Comercial con un área comprendida entre los 3.000 a 5.000 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área comercial se proveerán así:
    - \* Una batería de baños para mujeres provisto de un sanitario y un lavamano por cada 800 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.
    - \* Una batería de baños para hombre provisto de un sanitario, un orinal y un lavamano por cada 800 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.
  - Para Conjunto o Centro Comercial con un área comprendida entre los 5.001 a 10.000 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área comercial se proveerán así:
    - \* Una batería de baños para mujeres provisto de un sanitario y un lavamano por cada 650 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

- \* Una batería de baños para hombre provisto de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 650 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

El total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para este nivel podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes (en caso de contar con más de un piso).

- Para Conjunto o Centro Comercial con un área comprendida entre los 10.001 y más metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área comercial se proveerán así:

- \* Una batería de baños para mujeres provista de un sanitario y un lavamanos por cada 450 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

- \* Una batería de baños para hombres provista de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 450 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de área de locales comerciales.

El total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para este nivel podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes (en caso de contar con más de un piso).

**PARÁGRAFO 1:** El equipamiento correspondiente a baños para el público arriba especificados no sustituyen los requeridos por cada local comercial para el servicio de los propietarios y trabajadores.

**PARÁGRAFO 2.** En los Conjuntos y Centros Comerciales de dos (2) pisos y más es obligatoria la presencia de un ascensor o de una rampa para el desplazamiento de discapacitados.

**PARÁGRAFO 3.** Los Conjuntos o Centros Comerciales no están obligados a ceder al Distrito las áreas destinadas a zonas verdes públicas, excepto las áreas de recreación de uso común que deban dejarse cuando el conjunto contemple vivienda, en cuyo caso, las áreas a ceder se ajustarán al tipo de proyecto y a las normas específicas para cada caso en que esta se incluya.

**PARÁGRAFO 4.** Los conjuntos comerciales están obligados a dejar los retiros de los antejardines de acuerdo a las zonas donde se desarrollen.

**PARÁGRAFO 5. CARGUE Y DESCARGUE:** De acuerdo con la magnitud y características del proyecto, se deberá solucionar el cargue y el descargue al interior del predio y/o proveer una bahía de acuerdo al diseño y tratamiento del espacio público. En lo posible, debe evitarse que estos procesos colinden con las zonas residenciales.

**ARTÍCULO 207. ZONAS DE ADMINISTRACION:** Todo Conjunto Comercial destinará el 0.5% mínimo del área total construida para la ubicación de servicios internos como oficinas y servicios para los empleados del Conjunto. Se excluyen de este porcentaje las áreas para estacionamientos en sótanos, semisótanos o de altura.

**ARTÍCULO 208. SEGURIDAD.** Todo Conjunto o Centro Comercial debe proveer lo siguiente: sistemas de seguridad requeridos como gabinetes contra incendio completos (hacha, manguera, llaves de siamesa extintor), localizados en sitios de fácil acceso y visibilidad, cada uno con un cubrimiento de 700 metros cuadrados, señalización de puertas y salidas de emergencia, dotación de teléfonos públicos y planta eléctrica de emergencia para el alumbrado de las circulaciones peatonales y salidas de emergencia.

Además de lo anterior, todo proyecto de Conjunto o Centro Comercial debe contemplar la aplicación de todas las normas relacionadas con la eliminación de las barreras arquitectónicas para discapacitados, como las previstas en el presente Estatuto (Numeral 1.11 del Capítulo I del Título Tercero).

**ARTÍCULO 209. LOCALES DEL CONJUNTO:** En los Conjuntos Comerciales no habrá restricciones para el diseño, cantidad, tamaño de área y dimensiones de frente de los locales que integran el conjunto.

**ARTÍCULO 210. ACCESOS:** Los Accesos para uso público en el primer piso deberán ser de tres metros (3m) de ancho como mínimo.

**ARTÍCULO 211. CIRCULACIONES:** El ancho mínimo de circulaciones horizontales o corredores para servicios de locales en ambos costados será de cuatro metros (4m) de ancho y de tres metros (3m) de alto en altura libre. Para los de servicio de un sólo costado será de dos cincuenta metros (2.50m). Para cualquiera de las dos modalidades se cumplirán las siguientes condiciones:

- a). Para los corredores de circulación de mas de cuarenta metros (40m) a partir del acceso externo, se incrementará su sección con un mínimo de 0.50m por cada diez 10m lineales de circulación adicional.  
Estas circulaciones no podrán usarse para ubicación de vitrinas, elementos fijos o móviles.
- b). En la intersección de dos circulaciones horizontales, se construirán ochavas en sus esquinas o cruces con radio de dos metros (2m) con el fin de proporcionar mayor visibilidad y amplitud a la circulación de los usuarios.
- c). Los Conjuntos Comerciales que contengan salas de espectáculos, de cine o de teatro, con capacidad de cuatrocientos personas (400p), deberán incrementar el ancho de los espacios destinados a las circulaciones de acceso a los mismos, un metro (1m) por cada ciento veinte personas (120p) adicionales y/o proporcionalmente por fracción.  
Además deberá contener adicionalmente vestíbulos de acceso en el frente del conjunto, el cual debe aumentar en las mismas proporciones.

Cuando se trate de salas de espectáculos, cines o teatros que compartan un solo acceso y vestíbulo, sus anchos se calcularán sobre la sumatoria de las capacidades individuales.

- d). Para conjuntos que contengan torres de vivienda y oficinas u otros distintos del comercial, se dotarán de un vestíbulo cuya área mínima será de dos metros cuadrados (2m<sup>2</sup>) por cada 300m<sup>2</sup> de área construida en la torre, la circulación deberá limitarse con la señalización correspondiente.

**ARTÍCULO 212. SÓTANO Y SEMISÓTANO:** Los Conjuntos Comerciales que requieren de sótano o semisótano deberán conservar el sentido del eje vial y las escaleras y rampas de acceso deberán construirse del borde de la línea de propiedad hacia el interior del lote y no usar el espacio público.

**ARTÍCULO 213. ANTEJARDINES:** Los Conjuntos Comerciales ubicados en zonas de uso múltiple no podrán usar el antejardín para construir sobre él tabiques, cocinas, pasillos, calentadores, mostradores, estanterías, muebles fijos, parlantes o cualquier elemento similar ni usarse como sitio de exhibición de mercancías.

**PARÁGRAFO.** Esta determinación es igualmente aplicable a todas las áreas comerciales de la ciudad, incluidas las que corresponden a comercio permitido en las zonas residenciales.

**ARTÍCULO 214. VENTILACION E ILUMINACION:** El interior de los Conjuntos Comerciales deberán estar debidamente ventilados e iluminados, preferiblemente por medios naturales y patios abiertos y descubiertos que propicien una ventilación cruzada en corredores cuya circulación aunque en el interior de los locales pueda ventilarse artificialmente con aire acondicionado mecánicamente. Los patios para ventilación no deben distar más de treinta metros (30m) entre ellos. De no ser posible deberá preverse un sistema de aire acondicionado para todos los espacio cerrados del conjunto.

**ARTÍCULO 215. CIRCULACIONES VERTICALES** Los Conjuntos Comerciales de dos pisos (2 pisos) o más, deberán dotarse de un mínimo de (2) sistemas de escaleras independientes, con un ancho mínimo utilizable de uno con cincuenta metros (1.50m) por tramo. Cuando el área construida por piso supere los cuatrocientos metros cuadrados (400m<sup>2</sup>) o las sumatorias de las áreas construidas de pisos superiores al primero y destinados a la actividad comercial supere los mil doscientos (1.200) metros cuadrados y hasta un máximo de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, deberá agregarse un nuevo punto de escalera.

PARÁGRAFO 1: Todo incremento de la sección de las circulaciones por mayor longitud y volumen de usuarios deberá incrementar, proporcionalmente, la sección transversal de las escaleras

PARÁGRAFO 2: No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a estas, cuando ello conlleve a la reducción del espacio de acceso a la misma.

ARTÍCULO 216. INDICE DE OCUPACION: El índice de ocupación para los conjuntos comerciales será del cien por ciento (100%) del área neta de construcción del lote en las zonas de Uso Múltiples 2 y 3.

PARÁGRAFO. Lo establecido en el presente Artículo no excluye los requerimientos que en cuanto a cesiones y equipamiento están establecidas en el presente Estatuto.

ARTÍCULO 217. PARQUEADEROS: Los Conjuntos o Centros Comerciales que se ubiquen en las distintas zonas de uso múltiple proveerán parqueaderos equivalentes a lo especificado en cada una de las zonas así consideradas en el presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Las dimensiones mínimas por parqueadero, incluida el área de maniobra, serán las establecidas en las especificaciones arquitectónicas para el tipo de vehículo usuario.

ARTÍCULO 218. EXENCIONES ESPECIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS: En sectores y corredores de actividad múltiple comercial se autoriza la construcción de edificios exclusivos para parqueaderos, los cuales estarán exentos del impuesto de industria y comercio por nueve (9) años, predial por nueve (9) años, vigentes a partir de la sanción de la presente norma pero contabilizadas desde la fecha de entrega de la obra por el propietario a la Oficina de Control Urbano. De igual forma, se les descontará un 75% de los costos a cancelar por concepto de impuesto de construcción.

PARÁGRAFO 1. El Concejo Distrital de Barranquilla podrá ampliar el tiempo de las exenciones establecidas en el presente artículo con el fin de estimular la construcción de este tipo de edificaciones.

PARÁGRAFO 2. Las exenciones dispuestas en el presente Artículo no sustituyen la obligatoriedad en la dotación de los parqueos exigidos para las diferentes edificaciones en las zonas y corredores múltiples del Distrito.

PARÁGRAFO 3. En toda edificación destinada a parqueos deberán disponerse los espacios requeridos para parqueos para discapacitados, en las especificaciones establecidas para el efecto.

ARTÍCULO 219. Está prohibido el estacionamiento de vehículos de carga superior a 5 toneladas en la zona del Distrito Central de Barranquilla y en los sectores residenciales de los alrededores de este.

#### SECCION 4

#### ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS O DE HOSPEDAJE.

ARTÍCULO 220. DEFINICIÓN, LOCALIZACIÓN Y RETIROS: Los establecimientos Hoteleros o de hospedaje están constituidos por unidades de comercio destinados al alojamiento transitorio de personas.

PARÁGRAFO 1. Los establecimientos hoteleros o de hospedaje se clasifican, según las características físicas, funcionales, de explotación y de servicios en: hoteles, apartahoteles, residencias y alojamiento turístico. A cada uno corresponde la siguiente denominación:

- **Hotel:** se clasifican como hotel los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.
- **Apartahotel:** 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.
- **Residencias:** establecimiento hotelero o de hospedaje que presta 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.
- **Alojamiento Turístico:** establecimiento hotelero o de hospedaje que presta el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicios común, día a día o por temporadas, ofrecen o no alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios.

PARÁGRAFO 2. Se clasifican como hotel, apartahotel, residencia o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como *hostería, motel, hotel-residencia, refugio, albergue, pensión, apartamento turístico, villa, bungalows, acampamento, etc.*, se ajusten a los requisitos mínimos que se establezcan en los reglamentos para cada clase establecidos por el gobierno nacional.

PARÁGRAFO 3. Cuando la denominación que se le dé a un establecimiento hotelero o de hospedaje no concuerde con la clasificación establecida en el presente artículo, el interesado deberá agregarle al nombre adoptado por él, el que le corresponda según la clasificación en los términos del presente artículo.

PARÁGRAFO 4. La categoría del establecimiento hotelero o de hospedaje estará directamente relacionada con los servicios prestados (incluidos los complementarios o conexos), calidad de la construcción, instalaciones, dotación, equipos, capacitación y presentación del personal y atención que preste al huésped.

PARÁGRAFO 5. Los hoteles que con anterioridad a la expedición de este Estatuto se encuentren ubicados en zonas en donde no esté autorizado su uso pero ubicados en

edificaciones especialmente diseñadas para tal fin y no ocasionen perturbaciones al entorno, continuarán funcionando siempre y cuando se sometan al cumplimiento de las normas sobre servicios complementarios y estacionamientos. Las edificaciones deberán sujetarse a estas disposiciones durante los próximos seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 6. Dentro de la categoría de alojamientos transitorios se incluyen los moteles como aquellos establecimientos ubicados sobre las vías de acceso a la ciudad o en zona múltiple 3 que permitan el albergue de paso. La ubicación de los mismos en dichas vías y al interior de la ciudad será de obligada aprobación por parte de los Curadores Urbanos atendiendo la restricción aquí señalada.

PARÁGRAFO 7. Los establecimientos hoteleros y de hospedaje son incompatibles con los usos residenciales y sólo podrán ubicarse en las zonas Múltiples 2 y 3.

PARÁGRAFO 8. Los retiros para establecimientos hoteleros y similares corresponden a los de multifamiliares en sus diferentes tipos.

ARTÍCULO 221. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES: Un parqueo (1) por cada diez (10) habitaciones. Un parqueo por cada cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) de área construida de locales destinados a actividades comerciales como son boutiques, salones de belleza, librerías, droguerías, restaurantes, cafeterías, bares, discotecas, salones de conferencia y convenciones, salones de eventos sociales, lavanderías y área administrativa. Para el caso de los moteles, un (1) parqueo por habitación.

PARÁGRAFO 1: No se permitirá la utilización de los antejardines y zonas municipales para la ubicación de estacionamientos.

PARÁGRAFO 2: Se permite la utilización del (30%) como máximo del área de antejardín para vía de circulación transitoria de vehículos siempre que no se planteen cubiertas sobre esta área.

PARÁGRAFO 3. En la zona destinada a parqueos deberán disponerse los espacios requeridos para parqueos para discapacitados, en las especificaciones establecidas para el efecto.

ARTÍCULO 222. COMPLEMENTARIEDAD DE LA NORMA. Las edificaciones destinadas al servicio de hotelería o de hospedaje deberán cumplir, además, con las disposiciones y especificaciones que al respecto existen o establezca el gobierno nacional, y con todas las normas urbanísticas dispuestas en el presente Estatuto.

En hoteles u hospedajes se permitirá, como usos complementarios o accesorios y de servicios a los huéspedes, los restaurantes, bares, casinos, almacenes y servicios recreativos, piscina y sus complementos, baños turcos, sauna, salón de belleza, salón de banquetes, salones de convenciones, así como los demás servicios afines que sean compatibles con los que presta el establecimiento.

## SECCIÓN 5

### TEATROS

#### SALAS DE CINE Y ESPECTÁCULOS OCASIONALES.

ARTÍCULO 223. UBICACIÓN: Los Teatros y Salas de Cine podrán localizarse en las zonas o corredores comerciales y en sectores institucionales, siendo un servicio complementario de los centros comerciales, educativos o comunales.

ARTÍCULO 224. NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: La construcción, acción o reforma de teatros y salas de cine, se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el Presente Estatuto y por las especificaciones siguientes:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| a). Frente mínimo del lote | 25 metros   |
| b) Capacidad               | 1.50 metros cuadrados por cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior  |
| c). Entradas y salidas     | Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación por las salidas de emergencia, las cuales son independientes de la de acceso principal. El número de estas salidas dependerá de la capacidad de las salas.   |
| d). Pasillos y Vestíbulos  | Dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independientemente del sistema de iluminación.   |
| f). Puertas de Emergencias | El Vestíbulo tendrá 1.0 m <sup>2</sup> por cada cuatro espectadores. Mínimo deben existir dos (2) salidas con un ancho cada una de dos (2) metros de ancho, para una capacidad de hasta 400 personas. Si su capacidad es mayor, se incrementará el ancho de las puertas en quince (15) centímetros por cada diez personas adicionales o fracción, hasta alcanzar los 2.50 metros de ancho. Pasada esta dimensión hay que adicionar puertas de dos (2) metros de ancho. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de tres (3) metros como mínimo entre la última escala y la puerta |

de salida. Estas puertas deberán abrirse hacia fuera y se ubicarán sobre callejones o corredores laterales.

g). Patio Laterales

A los costados de la sala, sino existiere una vía o espacio público se dejarán patios laterales cuyo ancho será de dos metros (2.00m) si la capacidad del local es hasta 500 personas y de tres (3.00m) para capacidades hasta 1.000 personas. Para mayor capacidad se incrementará el ancho en cincuenta (50 centímetros por cada 1.000 personas o fracción.

h). Casillas de Proyección

Serán dispuestas por el proyectista en materiales de acabado incombustible y provista de ventilación natural o con aire acondicionado.

i). Parqueaderos

Deberá proveerse 1 por cada 10 personas de capacidad o fracción de 5. El número de parqueos se deberá mantener para el caso de teatros o cines vinculados a conjunto comerciales.

PARÁGRAFO. Para los Cines y Espectáculos Ocasionales se proveerán unidades sanitarias de la siguiente manera:

CINES: - Baño para Hombres: 1 sanitario, 1 orinal y 1 lavamanos por cada 120 Espectadores.

- Baño para Mujeres: 1 sanitario y 1 lavamanos por cada 120 espectadoras..

ESPECTACULOS OCASIONALES: Deberán proveerse unidades sanitarias equivalentes a 1 unidad por cada 300 espectadores, dividiendo el número resultante en partes iguales para hombres y mujeres.

ARTÍCULO 225. ESPECTÁCULOS OCASIONALES: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital emitirá concepto sobre la ubicación de los espectáculos públicos ocasionales tales como: circos, ferias, exposiciones, ubicación de graderías para espectáculos masivos y similares. De ser positivo, la Secretaria de Gobierno Distrital procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia.

## SECCION 6.

### ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE ALIMENTACIÓN Y ESPARCIMIENTO.

ARTÍCULO 226. LOCALIZACIÓN GENERAL: Los establecimientos comerciales de afluencia de público, que funcionen sin expendio de licores, como las fuentes de soda, heladerías, salsamentarias, cafeterías, restaurantes y reposterías; o bien con venta de consumo de bebidas alcohólicas, tales como: griles, discotecas, estaderos, cafés, bares o cantinas, tabernas tascas y heladerías, están sometidos en cada caso a las Normas Urbanas y de Construcción aplicables en la zona donde este autorizada su ubicación.

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas aplicables a este tipo de establecimientos para retiros laterales, de fondo y consideraciones sobre adosamientos detalladas en el presente Estatuto, serán las correspondientes a la altura asumida, igualmente especificadas en este.

ARTÍCULO 227. PARQUEADEROS PARA VISITANTES: Se establecerá un parqueo por cada diez (10) metros cuadrados de construcción.

PARÁGRAFO. Para los griles y discotecas a ubicarse en los sectores de actividad múltiple el servicio anexo de parqueadero o la facilidad de parqueadero podrá ubicarse en un radio no mayor de cien metros (100m) de distancia del local destinado a la respectiva actividad. Para la expedición del respectivo certificado de usos del suelo deberá acreditarse la dotación de los parqueaderos.

## SECCIÓN 7.

### ESTACIONES DE SERVICIO.

ARTÍCULO 228. REGLAMENTACIÓN: Los proyectos de construcción para la instalación y funcionamiento de los establecimientos destinados al expendio particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante y a la venta de lubricantes, accesorios y otros productos para los vehículos automotores y la prestación de servicios inherentes a los mismos en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, se regirán por disposiciones del presente Estatuto y por las del Decreto No 1521 de 1998 del Ministerio de Minas y Energía.

ARTÍCULO 229. DEFINICIÓN: El establecimiento a que se refiere la presente Sección se define, según el Decreto señalado, así:

- ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas

- licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.

En las estaciones de servicio también podrán operar minimercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos (adyacente a la edificación y no sobre la zona de antejardín), tiendas de videos y otros servicios afines a estos, siempre y cuando se obtengan de las autoridades competentes las autorizaciones correspondientes y se cumplan todas las normas de seguridad para cada uno de los servicios ofrecidos. Estas actividades comerciales no deberán interferir con el objeto principal para el cual se autorizó la operación de la estación de servicio, vale decir, el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto G.L.P.

Las estaciones de servicio también podrán disponer de instalaciones y equipos para la distribución de gas natural comprimido (G.N.C.) para vehículos automotores, caso en el cual se sujetarán a la reglamentación específica del Ministerio de Minas y Energía contemplada en el decreto 1521 y en la Resolución 8 0582 del 8 de abril de 1996 o aquella que la aclare, modifique o reemplace.

Incluye, además, la definición de Distribución Minorista, que expresa lo siguiente:

- **DISTRIBUIDOR MINORISTA.** Toda persona natural o jurídica que expenda directamente al consumidor, combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del mismo (G.L.P.), por intermedio de estaciones de servicio propias o arrendadas.

**PARÁGRAFO 1.** Por su naturaleza, las estaciones de servicio pueden ser públicas o privadas, entendiéndose la primera como aquella que vende productos al público en general, mientras la segunda como aquella que pertenece a una empresa o institución, destinada exclusivamente al suministro de combustible a sus automotores.

**ARTÍCULO 230. LOCALIZACIÓN:** Las Estaciones de Servicio deberán ubicarse en zonas M-2, sobre vías arterias y vías de carácter Metropolitano. Son totalmente incompatibles con los usos residenciales, institucionales y recreativos.

**ARTÍCULO 231. RESTRICCIONES DE LOCALIZACIÓN:** Los tanques de almacenamiento de las estaciones a que se refiere este Estatuto no podrán quedar a una distancia menor de cuarenta metros (40m) de los linderos y/o sitios donde se ubiquen edificios de asistencia pública masiva (edificios gubernamentales, hoteles, colegios, entre otros) que como tales hayan sido expresamente autorizados por las autoridades de Planeación del Distrito.

**ARTÍCULO 232. ACCESOS Y SALIDAS:** Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar separadas y definidas por señales visibles, además, se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vías con una inclinación de 45° para vías arterias, semiarterias o regionales y de 60° para vías secundarias, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso no podrá ser menor de siete metros (7m). Las entradas y salidas de una estación de servicio estarán separadas entre sí doce metros (12m). La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18m) en vías arterias y de catorce metros (14m) vías secundarias.

**ARTÍCULO 233. TRATAMIENTO DE CALZADAS:** La calzada de las entradas y salidas en las estaciones de servicio llevará, a todo lo ancho, material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente se deberá conservar limpia de todo residuo de aceite y combustible.

**ARTÍCULO 234. ÁREAS DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTOS TRANSITORIOS:** En las Estaciones de Servicio el 50% del área neta se destinará a la circulación y estacionamientos transitorios de vehículos automotores que necesitan de los servicios de la estación, proporción que deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

**ARTÍCULO 235. UBICACIÓN, ÁREAS MÍNIMAS, FRENTES Y RETIROS:** Las estaciones de servicio de que trata el Artículo 229 de la presente Sección deberán desarrollarse en áreas mínimas con especificaciones como las siguientes:

- a) A lo largo de vías arterias, semiarterias o regionales o en el cruce de estos tipo de vías, el área mínima será de 1.500 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de 50 metros.
- b) En el cruce de una vía arteria , semiarteria o regional con una vía secundaria o de servicio entre vías paralelas, el área será de 1.200 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de 40 metros, siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la vía secundaria o de servicio.

**PARÁGRAFO 1.** En lotes con áreas menores a las especificadas en el presente artículo sobre vías arterias, semiarterias o regionales se permitirá el funcionamiento de pequeñas estaciones de servicio, con una sola isla dotada como máximo de dos surtidores.

**PARÁGRAFO 2.** No se permitirán estaciones de servicio en lotes menores a 400 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

**PARÁGRAFO 3.** Los lavaderos, engrasadores, gatos elevadores y toda construcción perteneciente a la estación de servicio, se podrá ubicar a una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos del lote.

**ARTÍCULO 236. SEPARACION DE ISLAS SURTIDORAS:** Las islas surtidoras paralelas entre sí tendrán una separación mínima de nueve metros (9m) entre sus bordes. La separación mínima entre las islas surtidoras y las edificaciones de una estación de servicio o llenado será de seis con cincuenta metros (6.50m). Los surtidores se ubicarán con una separación mínima de cinco metros (5.0 m) de los linderos del lote y límite con otras construcciones.

**PARÁGRAFO 1.** Los tanques de combustibles y demás depósitos de materiales inflamables se ubicarán a no menos de seis (6) metros de los linderos de lotes vecinos, exceptuando aquellos retiros mayores que deben observarse por disposiciones establecidas en la norma NFPA 30 vigente (Norma de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de los Estados Unidos, aceptadas en el país).

**PARÁGRAFO 2.** Los muros divisorios cortafuegos serán de una altura mínima de cinco metros (5m).

**PARÁGRAFO 3.** La isla surtidora es la base o soporte material resistente y no inflamable, generalmente en concreto, sobre la cual van instalados los surtidores o bombas de expendio, construida con una altura mínima de veinte (20) centímetros sobre el nivel del piso y un ancho no menor de un metro con veinte centímetros (1.20 mt).

**ARTÍCULO 237. USOS DEL SUELO EN ESTACIONES DE SERVICIO:** Los terrenos ocupados por estaciones de servicio serán dedicados exclusivamente a este fin, concordantes con los servicios expresados en el Artículo 229.

**ARTÍCULO 238. SERVICIOS SANITARIOS:** Las estaciones de servicio deberán disponer de servicios sanitarios públicos para damas y caballeros.

**ARTÍCULO 239. TANQUES DE ALMACENAMIENTO:** Los tanques de almacenamiento de combustibles de las estaciones a que se refiere esta reglamentación deberán disponerse en forma subterránea .

**ARTÍCULO 240. DISPOSICIÓN DE MUROS:** Cuando en las estaciones de servicio se dispongan muros divisorios en general, se aislarán por medio de un andén interior de sesenta centímetros (0.60m) de ancho y de veinte centímetros (0.20m) de altura en toda su longitud. Medidas de protección adicional como barreras de concreto, bolardos, perfiles en “L” o tubulares metálicas estarán a opción del propietario y/o constructor.

**ARTÍCULO 241. PISOS:** Deberán adecuar pisos duros en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares.

**ARTÍCULO 242. SERVICIOS PROHIBIDOS:** En los establecimientos a que alude este Estatuto no se permitirá la ejecución de trabajos de reparaciones, pintura, latonería, soldadura

y otros que requieran instalaciones especiales para usos distintos de los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada caso.

**ARTÍCULO 243. NORMAS DE SEGURIDAD:** Las estaciones de servicio en general deberán tener:

- a). Una adecuada dotación de extinguidores de espuma según instrucciones del cuerpo de bomberos y colocados en lugares visibles. Las tarjetas de renovación de dotación deberán llevar el visto bueno de la misma entidad.
- b). Avisos que señalen las restricciones acerca del consumo de cigarrillos, venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como: hornillas, fogones y parrillas descubiertas.
- c). Señales que expresen prohibición de abastecimiento de combustibles a vehículos de transporte público colectivo con pasajeros en el interior del respectivo vehículo. La violación de esta disposición acarreará multa de ocho salarios mínimos (8 SMMLV) por la primera vez, la suspensión de licencia por treinta días (30) por la segunda vez, y la cancelación de la licencia por la tercera vez mediante resolución motivada de la Alcaldía Distrital.
- d). Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

**ARTÍCULO 244. VENTA DE GASES:** Las estaciones de servicio que se dediquen a la venta en forma permanente o transitoria de gases, deberán ceñirse a las Normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energías sobre esta clase de actividades.

**ARTÍCULO 245. REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO:** Además de la autorización de funcionamiento que deberá otorgar en cada caso el Ministerio de Minas y Energía, compete a los Curadores Urbanos la aprobación de las licencias de construcción y urbanismo (Decreto 1052 de 1998) de las Estaciones de Servicio, siempre y cuando cumplan con las disposiciones aquí consignadas y las correspondientes al Ministerio señalado.

**PARÁGRAFO.** El DAPD y el DADIMA dispondrán de un (1) año contado a partir de la aprobación del presente Estatuto para evaluar las condiciones de disposición y funcionamiento urbanístico de las estaciones de servicio, y establecer las recomendaciones del caso para aquellas que no cumplan con las disposiciones aquí consignadas.

## SECCIÓN 8.

### DIAGNOSTICENTROS Y TALLERES DE MECANICA

ARTÍCULO 246. UBICACIÓN: Los diagnosticentros y talleres de mecánica sólo se podrán ubicar en los corredores Múltiples M-2 y M-3.

PARÁGRAFO. No se permitirá esta actividad sobre los andenes, calzada ni antejardines de las edificaciones destinadas a estos fines.

ARTÍCULO 247. ÁREA DEL LOTE: El área del lote mínima para talleres y diagnosticentros no podrá ser menor de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>) y su frente mínimo será de doce metros (12m).

ARTÍCULO 248. NORMAS DE DISEÑO: La construcción de Diagnosticentros y Talleres de Mecánica deben cumplir, como mínimo, las siguientes especificaciones:

- 1 El ancho mínimo de la puerta de acceso de vehículo será de tres metros (3m). Se deberá proveer un espacio de parqueo o espera para cada uno de los sitios de trabajo al interior del establecimiento.
- 2 En ningún caso se podrá utilizar el antejardín como parqueadero o sitio de trabajo y no se podrá cubrir el retiro de fondo.
- 3 Deberán pavimentar el sitio de trabajo en materiales que permitan su limpieza.
- 4 Deberán proveer sistemas de desagüe de aguas servidas con desarenadores y desgrasadores antes de enviarla al alcantarillado.
- 5 Deberán estar dotados de las medidas de seguridad industrial establecidas por el Cuerpo de Bomberos.
- 6 Al contemplar cerramientos estos deben diseñarse de manera apropiada a las características del entorno para preservar, contribuir o mantener las características del paisaje y espacio público del sector.

PARÁGRAFO. La Alcaldía, a través de la Oficina de Control Urbano del Distrito velará por el estricto cumplimiento de estas normas.

## SECCIÓN 9. VENTAS DE AUTOMOVILES

ARTÍCULO 249. NORMAS DE DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO: Comprende las siguientes:

- El cerramiento de frente a la calle se dispondrá conforme a lo establecido en el Artículo 324 del presente Estatuto.
- Las ventas de automóviles sólo se podrán ubicar en los corredores M-2 y M-3.
- En ningún caso se podrá cubrir el antejardín, como tampoco utilizarlo como zona de exhibición de vehículos.

- En caso de contar con un taller de mantenimiento privado o público deberá independizarlo de la zona de exhibición y cumplir las Normas establecidas en el presente Estatuto para este tipo de uso.
- Deberá respetar el retiro de fondo del lote y dejarlo sin cubierta.

#### SECCIÓN 10.

#### TALLERES DE MANTENIMIENTO DE MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, BICICLETAS Y MOTOS.

ARTÍCULO 250. UBICACIÓN: Los talleres de mantenimiento de muebles, electrodomésticos y bicicletas se podrán ubicar en los corredores M-2 y M-3.

ARTÍCULO 251. NORMAS DE DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO: En ningún caso se podrá utilizar el antejardín como zona de exhibición o trabajo. En caso de ofrecer servicio de transporte deberá proveerse el espacio suficiente para parqueo de carga al interior de la construcción.

Deberá respetar el retiro de fondo y dejarlo sin cubierta.

#### SECCIÓN 11.

#### CONJUNTOS PARA CONSULTORIOS MEDICOS Y SIMILARES

ARTÍCULO 252. LOCALIZACIÓN: Las edificaciones destinadas a consultorios médicos, odontológicos, veterinarios, laboratorios clínicos o dentales y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual, hagan parte o no de agrupaciones de consultorios podrán localizarse en las zonas y los corredores múltiples 1, 2 y 3 del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla siempre y cuando cumplan con las normas que a continuación se describen. A partir de la aprobación del presente Estatuto no se permitirá la construcción de Consultorios Médicos y similares en zonas exclusivamente residenciales, ni se autorizará el cambio de usos residenciales para estos fines.

PARÁGRAFO 1. Las agrupaciones de consultorios ubicados en las zonas residenciales con anterioridad a la expedición del presente Estatuto en edificaciones de carácter permanente y que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital no estén ocasionando incomodidad a las áreas residenciales vecinas continuarán funcionando como tales, pero deberán ajustarse, lo antes posible, a las determinaciones consignadas en el presente Estatuto, para lo cual dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 2. Vencido el plazo establecido en el párrafo anterior, la Oficina de Control Urbano del Distrito procederá a establecer las sanciones del caso, según las determinaciones que para el efecto establece la Ley.

PARÁGRAFO 3. En zonas residenciales se permiten, únicamente, consultorios independientes que no sobrepasen los 50 m<sup>2</sup> de área por predio. Para ningún caso se permitirá la hospitalización, incluidos los consultorios veterinarios.

ARTÍCULO 253. RETIROS: Sobre el antejardín serán los determinados según la vía. Los laterales y de fondo, serán los establecidos para edificaciones multifamiliares y los determinados para el caso cuando se localicen en zonas Múltiples.

ARTÍCULO 254. ESTACIONAMIENTOS: Deberá destinarse uno (1) por cada consultorio y uno (1) por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de construcción para visitantes.

ARTÍCULO 255. Todos los establecimientos destinados a servicios de salud deben ajustarse, en lo referido al tratamiento de residuos sólidos, a la resolución No. 0973 de 1998 del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DADIMA).

## SECCIÓN 12.

### ESTACIONES PARA TAXIS.

ARTÍCULO 256. UBICACIÓN. Las estaciones de taxi se ubicarán en las zonas y corredores múltiples M-2 y M-3.

Cuando a juicio del DAPD se autorice la localización de estaciones de taxi en zonas residenciales por razones como las siguientes: de seguridad, distancia significativa a los centros de trabajo, deficiencia del servicio de transporte público o necesidad del servicio, estas se ubicarán dentro de predios privados cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

- No podrán utilizar como zona de parqueo el área comprendida entre la línea de bordillo y la de construcción.
- La caseta de servicio debe ubicarse dentro de la línea de construcción, con una área de construcción que no debe sobrepasar los ocho (8) metros cuadrados, incluida la unidad sanitaria.
- El número máximo de vehículos parqueados no debe sobrepasar las seis (6) unidades.
- Mantener debidamente acondicionado el lugar.
- No se admitirá el lavado de carros dentro del predio y la vía
- No se admitirán casetas adicionales para otros servicios diferentes a los aquí especificados.
- Mantener debidamente la zona de antejardín.

PARÁGRAFO 1. No podrá ubicarse más de una estación en un radio de quinientos (500) metros.

PARÁGRAFO 2. Las estaciones de taxis que actualmente ocupan espacios públicos en la ciudad dispondrán de dos (2) años contados a partir de la aprobación del presente Estatuto para ajustarse a lo especificado en el presente Artículo.

### SECCIÓN 13.

#### ANCHO CORREDOR MÚLTIPLE DE LA CIRCUNVALAR.

ARTÍCULO 257. ANCHO DEL CORREDOR MULTIPLE DE LA VIA CIRCUNVALAR: El Corredor Múltiple de la Vía Circunvalar lo conforma una franja de terreno que se extiende a doscientos cincuenta metros (250m) a ambos lados de la vía. El Corredor industrial ubicado entre la carretera de La Cordialidad y el límite con el municipio de Soledad tendrá un ancho de quinientos (500) metros, desde el eje de la vía hacia el sur.

PARÁGRAFO. Las especificaciones de uso para este corredor se detallan en el plano de zonificación que acompaña al presente Estatuto.

### SECCIÓN 14.

#### DEL CONTROL URBANO SOBRE LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 258. Corresponde a las Secretarías de Gobierno, Control Urbano y al Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DADIMA), este último en el marco de sus competencias, en el área de jurisdicción del Distrito de Barranquilla, el control sobre el cumplimiento de las condiciones de funcionamiento de los establecimientos comerciales e industriales de la ciudad.

### SECCIÓN 15

#### ZONA MULTIPLE 1 (M-1).

ARTÍCULO 259. DEFINICIÓN. Las Zonas Múltiples están constituidas por aquellos Usos del Suelo resultantes de la mezcla de actividades urbanas (vivienda, comercio, instituciones y recreación) sobre una misma porción del territorio de la ciudad, compatibles entre si.

Plano No. 7. Zona Múltiple 1

PARÁGRAFO. La norma sobre estos usos especificarán las restricciones e incompatibilidades respectivas cuando la predominancia de alguno de los componentes así lo determine.

ARTÍCULO 260. LOCALIZACIÓN: Las Zonas Múltiples M-1 se localizan en el plano de zonificación No. 8 del presente Estatuto.

PARÁGRAFO. A partir de la aprobación del presente Estatuto, no se podrán extender estas áreas; el DAPD establecerá, hacia el futuro y para las zonas de expansión urbana, las vías que servirán como corredores y zonas comerciales siempre y cuando equidisten unas de otras mínimo ochocientos (800) metros y tengan continuidad por más de quinientos (500) metros, o en manzanas completas que tengan acceso por estos corredores.

ARTÍCULO 261. SUBDIVISIÓN POR SECTORES: Para efectos de la reglamentación se ha subdividido la zona M-1 en sectores, conforme a determinantes de uso y características especiales tipológicas (Patrimonio Arquitectónico, por ejemplo).

PARÁGRAFO 1: Las Normas para cada uno de los sectores específicos se complementan con las Normas comunes a todas las zonas.

PARÁGRAFO 2: Las especificaciones normativas urbanísticas para los usos Múltiple 1 (M-1) están consignadas en la Tabla No. 7, las cuales forman parte del presente Estatuto.

Tablas Usos Múltiples 1





PARÁGRAFO 3. Las edificaciones y proyectos de edificaciones correspondientes al sector (o sectores) patrimonial (es) se sujetarán a las disposiciones consignadas en el Capítulo VIII del Título Primero (Primera Parte) del presente Estatuto y a la reglamentación que con tal fin expida el DAPD.

## SECCIÓN 16.

### ZONA MULTIPLE 2 - (M2)

ARTÍCULO 262. LOCALIZACIÓN: Las zonas Múltiples 2 (M-2) se localizan en el área de actividad comercial y en los ejes señalados en el plano de zonificación No 9, que forma parte del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 1. El uso Múltiple 2 (M2) establecido para los corredores viales señalados en el plano de zonificación se establece en los predios con frente a estos.

PARÁGRAFO 2. Para el corredor vial de la Carrera 54 entre las Cales 58 a 70 se admite únicamente el Uso Múltiple 1.

PARÁGRAFO 3: Asígnese el uso Múltiple 2 (M2) a los predios con frente a las siguientes edificaciones institucionales:

- a). Centro Institucional del Sur (Cementerio del Sur)
- b). Centro Administrativo local barrio la Paz (Iglesia).
- c). Cementerio Universal.

PARÁGRAFO 4: ALTURAS: Para los sectores Múltiples 2 (M-2) las alturas máximas permitidas se especifican por sectores según la descripción contenida en el cuadro pertinente a éste uso.

PARÁGRAFO 5. Las edificaciones y proyectos de edificaciones correspondientes al sector (o sectores) patrimonial (es) se sujetarán a las disposiciones consignadas en el Capítulo VIII del Título Primero (Primera Parte) del presente Estatuto y a la reglamentación que con tal fin expida el DAPD.

ARTÍCULO 263. ACCION URBANA: La acción urbana a aplicarse en los corredores y zonas M-2 es la de Rehabilitación y las especificaciones para construcción están consignadas en los cuadros siguientes, los cuales forman parte del presente Estatuto.

ARTÍCULO 264. DE LAS NORMAS. Las normas específicas para los Usos Múltiples 2 (M – 2) se describen en las Tablas siguientes:

Plano No. 8 Zona Múltiple 2 (M-2)

Tabla No. 7 Usos Múltiples 2 (M-2)











SECCIÓN 17.  
ZONA MULTIPLE 3 (M3)

ARTÍCULO 265. LOCALIZACIÓN: La zona Múltiple 3 (M-3) se encuentra localizada en el Central, establecida en el plano de zonificación No. 10, que forma parte de este Estatuto.

PARÁGRAFO 1: Asígnese el USO MULTIPLE 3 (M3) a los predios con frente a la vía Circunvalar entre las Carreras 9G y Cordialidad, excepto las áreas donde existan desarrollos residenciales, donde permanecerá el USO MULTIPLE 2 (M-2). A la clasificación del (M3) en este sector se le adicionará, como uso compatible, el uso Industrial de los grupos 2, 3 y 4.

PARÁGRAFO 2: Las edificaciones y proyectos de edificaciones correspondientes al sector (o sectores) patrimonial (es) se sujetarán a las disposiciones consignadas en el Capítulo VIII del Título Primero (Primera Parte) del presente Estatuto y a la reglamentación que con tal fin expida el DAPD.

ARTÍCULO 266. ACCION URBANA: La acción urbana para la zona es la de Rehabilitación.

ARTÍCULO 267. ALTURAS. Para los sectores Múltiple 3 (M-3) se aceptan Alturas libres para las edificaciones que allí se ubiquen y que cumplan con las normas específicas comunes a todos los usos.

ARTÍCULO 268. DE LAS NORMAS. Las normas específicas para el Uso Múltiple 3 (M-3) se describen en la Tabla siguiente.

Plano No. 9. Zona Múltiple 3 (M-3)

Tabla Zona Múltiple 3 (M-3)

**CAPÍTULO III.**  
**USOS INDUSTRIALES**

**SECCIÓN 1**

## ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 269. DEFINICIÓN: Son aquellas ocupaciones del suelo urbano destinadas a la explotación y/o transformación de materia prima para elaborar productos industriales pesados, intermedios o livianos, para el consumo intermedio, final ó a la prestación de servicios, que utilizan como soporte para el desarrollo de su actividad edificaciones con características y especificaciones técnicas y constructivas apropiadas para la naturaleza de la actividad desempeñada.

ARTÍCULO 270. CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL: EL USO INDUSTRIAL comprende los grupos 1, 2, 3, 4 y 5 que se establecen según el grado de complejidad de los procesos productivos y el impacto ambiental. El criterio genérico asociado a cada grupo por impacto ambiental comprende lo siguiente:

GRUPO 1: Industria con alto potencial contaminante. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

- 2901 Extracción de piedra, arcilla y arena
- 3115 Fabricación de aceites y grasa vegetales y animales.
- 3170 Industrias básicas de hierro y acero.
- 3231 Curtidurías y talleres de acabados.
- 3232 Industrias de preparación y teñido de pieles.
- 3270 Industrias básicas de metales no ferrosos.
- 3411 Fabricación de pulpa de madera, papel y carbón.
- 3511 Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos.
- 3512 Fabricación de abonos y plaguicidas.
- 3513 Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrios.
- 3523 Fabricación de jabones a partir de grasas animales.
- 3529 Fabricación de productos químicos no especificados. Incluyendo fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.
- 3540 Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.
- 3691 Fabricación de productos de arcilla para la construcción.
- 3692 Fabricación de cemento, cal y yeso.
- 3820 Construcción de maquinarias.
- 4102 Producción y distribución de gas.
- 7115 Transporte por oleoductos o gasoductos y almacenamiento de combustibles.
- 9200 Servicio de saneamiento (incineradores de basuras, planta de compactación de basuras y planta de tratamiento de agua residual.

GRUPO 2: Industria con mediano potencial contaminante. Integran esta tipología de actividades como las que se especifican a continuación y/o similares.

- 3112 Fabricación de productos lácteos.

- 3114 Elaboración de productos a base de pescados, crustáceos y otros productos marinos
- 3116 Fabricas y refinerías de azúcar..
- 3122 Elaboración de alimentos preparados para animales.
- 3131 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.
- 3132 Bebidas malteadas y malta.
- 3134 Industria de bebidas no alcohólicas y no gaseosas.
- 3211 Hilados, Tejidos y acabados de textiles.
- 3215 Fabricación de tapices y alfombras con proceso de tintorerías.
- 3311 Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera..
- 3412 Fabricación de envases y cajas de papel y cartón a partir de la pulpa.
- 3419 Fabricación de artículos de pulpa de papel y cartón (no especificadas).
- 3551 Industrias de llantas y cámaras.
- 3559 Fabricación de productos de caucho (no especificadas).
- 3560 Fabricación de productos plásticos (no especificados)
- 3610 Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.
- 3620 Fabricación de vidrios y productos de vidrio.
- 3699 Fabricación de productos minerales ( no especificados).
- 3811 Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
- 3822 Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura.
- 3823 Construcción de maquinaria para trabajar los metales y madera.
- 3824 Construcción de maquinarias y equipo especial para la industria, excepto maquinaria para trabajar metales y madera.
- 3842 Construcción de equipo ferroviario.
- 3843 Fabricación de vehículos automóviles.
- 3844 Fabricación de motocicletas y bicicletas.
- 3845 Fabricación de aeronaves.

GRUPOS 3 y 4: Industria con bajo potencial contaminante. Integran esta tipología, actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

- 3113 Envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes.
- 3116 Productos de molinera.
- 3118 Fabricación de cacao, chocolates y artículos de confitería.
- 3121 Elaboración de productos alimenticios diversos.
- 3140 Industrias de tabaco.
- 3212 Artículos confeccionados de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- 3213 Fabricación de pulpa de madera, papel y carbón.
- 3214 Fabricas de tapices y alfombras excepto con procesos de tintorería.
- 3215 Cordelería excepto con procesos de tintorería.
- 3216 Fabricación de tejidos planos de algodón, telas, driles, lanas, colchas, toallas cobijas.
- 3230 Fabricación de prendas de vestir, excepto calzados.
- 3233 Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir.
- 3240 Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico.

- 3312 Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña.
- 3319 Fabricación de productos de madera (no especificados).
- 3320 Fabricación de muebles y accesorios excepto los que son principalmente metálicos.
- 3420 Imprentas, editoriales e industrias conexas.
- 3522 Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.
- 3812 Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.
- 3813 Fabricación de productos metálicos estructurales.
- 3819 Fabricación de productos metálicos (no especificados), exceptuando maquinarias y equipos industriales; y exceptuando fabricación de artículos de tornillería, puntillas, tuercas y tornillos.
- 3825 Construcción de maquinarias de oficinas, cálculo y contabilidad.
- 3829 Construcción de maquinaria y equipo (no especificadas), exceptuando la maquinaria eléctrica.
- 3831 Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.
- 3832 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y comunicaciones.
- 3833 Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico.
- 3839 Construcción de aparatos y suministros eléctricos (no especificados).
- 3851 Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control (no especificadas)
- 3852 Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.
- 3853 Fabricación de relojes.
- 3901 Fabricación de joyas y artículos conexas.
- 3903 Fabricación de artículos de deportes y atletismo.
- 3909 Industrias manufactureras (no especificadas)

GRUPO 4: Se considerarán dentro de esta categoría todas las actividades industriales previstas en el grupo 3 que operen bajo las siguientes características (limitaciones):

- Que el área construida sea menor de seis cientos (600) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Que el número de trabajadores sea inferior a 50.
- Que cumpla con las disposiciones sonoras establecidas en el Decreto 948 de 1997.

Si se excede cualquiera de estos límites se clasificará la actividad en el Grupo 3.

GRUPO 5. Industria compatible con vivienda. Integran esta tipología, actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

- 3112 Fabricación de productos lácteos.
- 3113 Envasado y conservación de frutas y legumbres.
- 3117 Fabricación de productos de panadería.
- 3121 Productos alimenticios diversos.
- 3212 Artículos confeccionados de materias textiles.
- 3214 Fabricación de tapices y alfombras.
- 3215 Cordelería excepto con procesos de tintorería.
- 3220 Fabricación de prendas de vestir.
- 3233 Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero.

- 3240 Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico.
- 3312 Fabricación de envases de maderas y caña y artículos menudos de caña.
- 3901 Fabricación de joyas y artículos conexos.
- 3902 Fabricación de instrumentos de música.  
Elaboración de velas, esencias y empaques de productos elaborados.

PARÁGRAFO 1. Las actividades clasificadas dentro de este último grupo son compatibles con usos residenciales consolidados o en desarrollo, tales como los R - 3, 2 y 1, M-1 y M-2. Para tal fin, deberán solicitar, a las autoridades ambientales (DADIMA), el concepto respectivo. El área destinada para este tipo de industria en la vivienda no podrá sobrepasar los doscientos (200) metros cuadrados (m<sup>2</sup>), de los cuales el 50% debe estar destinado a producción y, además, se encuentre operando dentro de los siguientes parámetros:

- Que el número de trabajadores sea inferior a 10
- No utilizar carbón, leña, fuel-oil o aceite quemado.
- Mantener los niveles de ruido según lo establecido por el Decreto 948 de 1997.

PARÁGRAFO 2. Las industrias establecidas de manera excepcional dentro de viviendas que actualmente sobrepasen la restricción de área señalada en el párrafo anterior, serán exceptuadas del cumplimiento de la misma siempre y cuando no estén generando conflicto con su vecindario, el medio ambiente y su actividad esté inscrita única y exclusivamente en el Grupo 5. En caso de corresponder a usos industriales clasificados en los restantes grupos (1, 2, 3 y 4) deberán reubicarse en zonas donde se permitan estos niveles de actividad industrial, para lo cual las autoridades ambientales y de planeación del Distrito establecerán un plazo determinado según cada caso.

PARÁGRAFO 3. El DADIMA establecerá, en adelante y con fundamento en el listado correspondiente al Código Industrial Internacional Uniforme (CIU – Revisión 3AC) publicado por el DANE en 1.998, el grado de afectación ambiental para aquellas industrias no identificadas en el presente artículo, definiendo para ellas la ubicación en los grupos industriales especificados. Dicha asignación podrá formalizarse, con posterioridad, mediante Decreto, una vez el DADIMA culmine las evaluaciones respectivas.

PARÁGRAFO 4. El DAPD podrá propiciar la localización de industrias de mediano y bajo impacto ambiental (Grupo 2 y 3) en sectores residenciales R – 1, 2 y 3, siempre y cuando cumplan como condición la ocupación total de la manzana donde se ubiquen, es decir, que limiten por todos sus lados con zonas de uso público. El DAPD establecerá los retiros requeridos según cada caso y los tratamientos de manejo de las áreas públicas, los cuales especificará en el respectivo alineamiento.

Las actividades clasificadas dentro los grupo 2 y 3 que opten por ubicarse en sectores residenciales conforme a lo dispuesto en este párrafo, deberán presentar, a consideración de

las autoridades ambientales, un plan de mitigación según los términos de referencia que para tal fin suministre el DADIMA.

Luego de este procedimiento, el proyecto deberá contar con el visto bueno de la Junta de Planeación, con el fin de evaluar el tratamiento espacial y paisajístico entre la industria y el sector residencial.

**PARÁGRAFO 5.** Todos los grupos de industrias especificados y sin excepciones estarán sujetos a las disposiciones que sobre afectaciones y controles al medio ambiente establezca el Departamento Administrativo del Medio Ambiente – DADIMA, el Código Nacional de Recursos Renovables y Protección al Medio Ambiente, Artículo 74 del Decreto 948 de 1994, a las disposiciones consagradas en el Decreto 002 de 1982, la Ley 9ª de 1989, Ley 99 de 1994 (Ley del Medio Ambiente) y demás normas y disposiciones complementarias.

Así mismo, las disposiciones consagradas en el Decreto 1605 de 1996 sobre residuos sólidos domiciliarios y Resolución No. 02309 de 1986 sobre residuos especiales o peligrosos.

**PARÁGRAFO 6.** Las industrias que requieran procesos de reubicación gozarán de un incentivo equivalente a la exención del impuesto de industria y comercio por seis años, contabilizados a partir de la fecha de traslado efectivo de las instalaciones de producción, como también aquellas que lo iniciaron por exigencia del DAPD establecida mediante Resolución, siempre y cuando el traslado se haya hecho efectivo en el plazo determinado. Lo anterior será objeto de verificación por la Oficina de Control Urbano del Distrito de Barranquilla.

**PARÁGRAFO 7.** Las industrias que se hayan reubicado en la ciudad por decisiones administrativas durante los tres últimos años y gocen de exenciones tributarias, las mantendrán hasta el final del período otorgado.

**PARÁGRAFO 8. RETIROS:** Atendiendo el grado de complejidad del proceso industrial, el nivel de afectación ambiental y compatibilidad con la vivienda, se establecen los siguientes retiros mínimos:

- Para el Grupo 1: retiros laterales y de fondo de 20 metros con los predios colindantes
- Para el Grupo 2: retiros laterales y de fondo de 15 metros con los predios colindantes
- Para el Grupo 3: retiros laterales y de fondo de 10 metros con los predios colindantes
- Para los Grupos 4 y 5: retiros laterales y de fondo de 5 metros con los predios colindantes

Estos retiros podrán ampliarse o reducirse para el caso de los tres (3) primeros grupos de acuerdo con la naturaleza del tipo de industria ubicada en cada uno de los ellos, previo concepto de las autoridades ambientales del Distrito, recomendación que será acogida por los Curadores para la aprobación del respectivo proyecto. En ninguno de los casos la reducción de los retiros podrá ser inferior a cinco (5) metros.

Los Grupos 1, 2 y 3 podrán utilizar las zonas de retiros para disponer vías internas de servicio, control o seguridad industrial.

**PARÁGRAFO 9.** Los grupos industriales podrán utilizar un retiro lateral para actividades complementarias como baterías de baños, vestieres, garitas, restaurantes y cafeterías y

servicios recreativos, únicamente, sin obstaculizar la vía perimetral (excepto los Grupos 4 y 5) establecida por factores de circulación y seguridad industrial. Ninguno de estos usos complementarios podrá sobrepasar los dos (2) pisos y la ubicación de la actividad complementaria será el resultado de un detenido análisis para evitar cercanía con áreas restrictivas de la industria.

**ARTÍCULO 271. PARQUES TECNOLÓGICOS.** En las zonas industriales con usos institucionales aledaños podrán ubicarse Parques Tecnológicos como unidades de investigación asociada a la Industria y a las Universidades. Tendrán el carácter de “instalaciones parques” y su reglamentación urbanística será desarrollada mediante Decreto que expedirá el Alcalde dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación del presente estatuto.

**ARTÍCULO 272. DE LAS ZONAS INDUSTRIALES.** Las zonas industriales se localizan en las áreas identificadas como tales en el Plano de Usos del Suelo, el cual acompaña al presente Estatuto; se identifican de la siguiente manera:

1. Corredor de la Vía 40 y Zona Portuaria:

**SECTOR 1.** Comprende la franja de tierra del Tajamar occidental desde la desembocadura en Bocas de Ceniza hasta el límite norte del barrio Las Flores, el cual incluye usos portuarios exclusivamente en aquellas áreas donde ya existen adjudicadas concesiones portuarias por parte de autoridades del orden nacional. La normativa específica del sector estará sujeta a los proyectos que sobre actividades portuarias sean promovidas por el Estado o el sector privado, las cuales serán aprobadas por las instancias de planeación y ambientales respectivas. En este sector podrán ubicarse industrias correspondientes a los grupos 1 y 2. No se permiten usos comerciales ni institucionales. Con restricciones: usos recreativos. No se permite la construcción de vivienda.

**SECTOR 2.** Localizado a partir del límite Sur del barrio Las Flores hasta el límite Norte del barrio Siape. Comprende usos industriales consolidados de gran escala

asociado con actividades portuarias igualmente consolidadas. En este sector podrá ubicarse industria de los grupos 1, 2 y 3 y Comercio C-4. Con restricciones: recreativos e institucionales. No se permite la construcción de vivienda.

**SECTOR 5.** Localizado entre el límite Sur del barrio Siape y La Loma 1, predominan los usos industriales de mediana y pequeña escala poco articulados con actividades portuarias, excepto astilleros. En este sector podrán ubicarse industrias de los sectores 2, 3 y 4. Se propiciarán los usos institucional y los recreativos de

escala local y regional previa elaboración de Planes Parciales. Comercio C-3 y C-4 son completarios. No se permite el uso residencial.

SECTOR 6. Comprendido por La Loma 1 y Barranquillita, sujeto a procesos de Renovación Urbana integral en los términos previstos en el Capítulo IX del presente Estatuto y el Plan Maestro Barranquillita. Se podrá ubicar industria de los grupos 3 y 4 y, con restricciones, del grupo 2. Comercio C-4.

SECTOR 7. Zona Portuaria y Zona Franca Industrial y Comercial del Distrito de Barranquilla. Podrán ubicarse industrias de los grupos 2, 3 y 4 y, con restricciones, del grupo 1. Comercio C-4.

Para todos los sectores se permiten usos complementarios como servicios de seguridad industrial, oficinas asociadas a la industria, servicios de restaurantes, transporte y, con restricciones, recreativos. Como usos compatibles los Comercios tipos C-2, C-3 y C-4 (de este último se exceptúan los grandes cementerios).

## 2. Corredor de la Calle 30.

Los usos industriales permitidos en el corredor corresponden a los grupos 3, 4 y 5 y, con restricciones, el grupo 2. Compatibles con el uso Comercial C-2, C-3 y C-4 (excepto los grandes cementerios en este último). Restringidos el Institucional y el Recreativo del Grupo 3. No se permite el uso residencial.

## 3. Corredor de la Circunvalar.

Los usos industriales permitidos en el corredor corresponden a los grupos 2 y 3 y, con restricciones, el grupo 1. Compatibles, usos Comercial C-3 y C-4 (los grandes cementerios con restricciones en éste último). Restringidos el Institucional y el Recreativo del Grupo 3. No se permite el uso residencial.

PARÁGRAFO. Para los usos complementarios y compatibles señalados para las zonas y corredores identificados en el presente artículo, las normas urbanísticas corresponderán a las de los Múltiple 2 (M-2), Sector Sur.

## SECCIÓN 2

### NORMAS PARA URBANIZACIONES INDUSTRIALES

ARTÍCULO 273. GENERALIDADES: Toda urbanización industrial debe cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones legales vigentes.

a). VIAS: Las urbanizaciones industriales resolverán su tránsito de carga, obrero y vehículo de turismo, por medio de un sistema de vías vehiculares tanto de acceso directo

como de servicio que tenga una sección mínima de quince con cincuenta metros (15.50m) distribuidos así:

Diez con cincuenta metros (10.50m) de calzada.

Dos con cincuenta metros (2.50m) a cada lado para andenes.

Además, antejardines según la zona de conformidad con lo dispuesto para ello en la jerarquización vial.

b). **PARQUEADEROS:** Se dispondrán áreas de parqueo de vehículos livianos y pesados equivalentes al 10% del área total del terreno, concentrada o distribuida racionalmente y estratégicamente en la urbanización en dos áreas de 5% cada una. En ellas deberán contemplarse los parqueos para discapacitados.

Cada lote deberá disponer del área interior suficiente para cargue y descargue, en tal forma que esa movilización no se haga sobre la vía pública.

c). **ZONAS VERDES:** Para efectos del control del medio ambiente, toda zona industrial deberá contar con 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 harán las veces de pantalla o cordón forestal debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma de acta de recibo y licencia definitiva de la urbanización.

**PARÁGRAFO 1:** Las zonas verdes de aislamiento tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5m) y se extenderá a todo lo largo del lindero común o a las urbanizaciones anteriormente citadas, y deberán mantenerse como áreas libres privadas, sin ser ocupadas para almacenamiento o depósito a la intemperie.

**PARÁGRAFO 2:** Las edificaciones o urbanizaciones industriales, cualquiera que sea su ubicación, deben cumplir con los siguientes requisitos generales:

a). Las urbanizaciones y edificaciones industriales podrán disponer de locales para actividades comerciales o de servicio que sean compatibles con el uso industrial.

b). Las edificaciones que se construyan pareadas por su medianería, deben disponer obligatoriamente de muros contra fuego de uno con cincuenta metros (1.50m) de altura a partir del engrase del techo.

c). Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso del parámetro de construcción o antejardín, definido para la jerarquía vial que afecta el terreno.

d). Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta metros (4.50m) de altura libre, y

disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las operaciones de cargue y descargue de materias primas y productos elaborados.

- e) A juicio de las autoridades ambientales del Distrito y según el tipo y magnitud de la industria, podrán establecerse retiros obligados a medianerías como medida de protección contra incendio o como medio de aislamiento para evitar perjuicio a colindantes. Las determinaciones establecidas serán consignadas en el respectivo alineamiento y constituyen decisiones requeridas para la aprobación del proyecto por las Curadurías.

**ARTÍCULO 274. NORMAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNIDADES INDUSTRIALES CERRADAS:** Las unidades industriales cerradas deben cumplir con los siguientes requisitos para su ordenado funcionamiento:

- a). Tendrán accesos y salidas para vehículos, maquinarias y personal debidamente controladas.
- b). Dispondrán de un reglamento interno para su ordenado funcionamiento y administración general.
- c). No podrán, los Locales Internos, tener acceso desde la vía pública, esto se hará a través del acceso común a la unidad industrial. No se podrá prestar servicio al usuario sobre la vía pública a la cual está dando frente la edificación.
- d). Dispondrá de servicios sanitarios apropiados, incluidas duchas.
- e). Podrán disponer de cafetería sin venta de licor para servicios internos de obreros y empleados y demás servicios de tipo comunitario que se requiera para su buen funcionamiento interno.
- f). Podrán tener pequeños almacenes internos de repuestos afines con el tipo de trabajo que en ella se realiza.
- g). Deben disponerse de todas las normas de seguridad contra incendio y pánico colectivo que exiga el cuerpo de bomberos y dispondrán de una buena señalización para su ordenado funcionamiento.

**PARÁGRAFO:** Las instalaciones destinada a Zonas Francas se considerarán como Unidades Industriales Cerradas.

### SECCIÓN 3.

#### OTRAS NORMAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL (Z-Ind.).

**ARTÍCULO 275. CONTROL DE IMPACTO AMBIENTAL:** Todas las industrias deberán tener los sistemas de control de contaminación según la actividad que se desarrolle y el proceso técnico empleado, aprobado por las autoridades ambientales competentes.

**ARTÍCULO 276. ALTURA MÁXIMA:** Las alturas máximas permitidas para las zonas industriales serán de ocho (8) pisos o su equivalente en metros.

Cuando los procesos productivos industriales requieran operar en forma vertical, las alturas para las edificaciones destinadas exclusivamente a estos serán las necesarias para garantizar su funcionamiento.

**ARTÍCULO 277. ANTEJARDINES:** Serán los establecidos según la vía. Deberán mantenerse como zona verde de control ambiental, pudiéndose tratar en un máximo del (60%) como área dura para ser utilizada como parqueos para automóviles o similares. Los cerramientos sobre la zona de antejardín deben cumplir con los parámetros que para el efecto se establecen en el artículo 324 del presente Estatuto.. Se exigirá arborización en el área de antejardín con un mínimo de un (1) árbol por cada ocho metros cuadrados (8.0 m<sup>2</sup>) de área de antejardín y/o retiro cuando esta área es superior a veinte cinco metros cuadrados (25m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 278. VOLADIZOS:** Se permitirá sobre áreas de antejardín y/o aislamientos con una dimensión máxima de un metro con cincuenta (1,5 m).

**ARTÍCULO 279. ESTACIONAMIENTOS:** Los estacionamientos se exigirán así:  
Para empleados y visitantes: un sitio de estacionamiento por cada trescientos metros cuadrados (300m<sup>2</sup>) de construcción y/o fracción igual o superior a cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>).

**PARÁGRAFO 1:** Las dimensiones para estacionamientos de camiones y similares son de cuatro metros (4m) por doce metros (12m) mínimo y para automóvil son de dos con cincuenta metros (2.50m) por cinco metros (5m) mínimo, pudiendo ubicar estos últimos en semisótanos.

**PARÁGRAFO 2:** Los estacionamientos previstos en el presente artículo deberán localizarse dentro del área del lote según las Normas establecidas en la presente reglamentación.

**PARÁGRAFO 3:** Todas las industrias localizadas en la zona industrial deben contemplar un mínimo del 50% de los parqueaderos requeridos para camiones y el resto para automóviles.

**PARÁGRAFO 4:** Los estacionamiento para cargue y descargue deberán preverse dentro del predio y no podrá ser inferior al área de un sitio de estacionamiento exigido para un camión. Estas áreas son diferentes a los sitios de estacionamientos.

ARTÍCULO 280. CERRAMIENTO DE LOTES: Todo lote industrial debe tener un cerramiento sobre sus linderos, construido según los parámetros establecidos en el artículo 324 y siguientes del presente Estatuto.

ARTÍCULO 281. COMPLEMENTARIEDAD DE LA NORMA. Las edificaciones destinadas a industrias deberán cumplir, además, con todas las disposiciones y especificaciones que al respecto establece o establezca el gobierno nacional y con todas las normas urbanísticas dispuestas en el presente Estatuto.

## **CAPÍTULO IV.** **USOS INSTITUCIONALES**

### **SECCIÓN 1.** **ASPECTOS GENERALES**

ARTÍCULO 282. USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES: Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población.

Según el servicio que se prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- Asistenciales o de salubridad.
- Educativos.
- Administrativos.
- Culturales.
- De seguridad.
- De Culto.
- Museos
- Cementerios
- De Servicios Metropolitanos, que comprende los servicios propiamente institucionales de influencia urbanística Metropolitana y los servicios metropolitanos especiales, de que trata este capítulo.

ARTÍCULO 283. CLASES DE USOS INSTITUCIONALES: De acuerdo con el radio de acción se establecen las siguientes grupos:

- GRUPO 1: Influencia Urbana Local.
- GRUPO 2: Influencia Urbana Zonal.
- GRUPO 3: Influencia Urbana General.

**ARTÍCULO 284. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA LOCAL:**  
**GRUPO 1.** Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notoria, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

A los institucionales del GRUPO 1, corresponden, entre otros, los siguiente tipos de usos:

EDUCATIVOS	Guarderías, Preescolares y Jardines Infantiles.
DE SEGURIDAD	Centros de Atención inmediata
DE CULTO	Capillas de barrio y Salas de Culto
ADMINISTRACIÓN	Centros de Administración Local, Centros Comunitarios.

**ARTÍCULO 285. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA ZONAL: GRUPO 2:** Son los usos institucionales que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente mas extensas y complejas que el barrio o grupo reducido homogéneo de barrio. Debido al tipo de servicio y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales. Requieren zonas de estacionamientos; generan tráfico, congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

A los institucionales del GRUPO 2, corresponden, entre otros, los siguientes tipos de usos:

ASISTENCIALES	Instituciones Hospitalarias: IPS, EPS, Centros de Urgencias, Centros Médicos, Odontológicos, Laboratorios clínicos, Terapias en general, Ancianatos y Hogares de Paso. Consultorios Médicos y Odontológicos.
EDUCATIVOS:	Colegios de Primaria y Secundaria, Institutos de Capacitación Técnica formal y no formal.
ADMINISTRATIVOS	Alcaldías Menores y en general los establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración de los servicios administrativos de los órdenes Distrital, Nacional, Embajadas, Notarías, Centros de Información Tributaria, Curadurías.
DE CULTO	Iglesias Parroquiales, Sedes de diferentes cultos.
SEGURIDAD	Estaciones y subestaciones de Policía, defensa Civil.
CULTURALES	Salas de Cine, teatros, auditorios, museos, bibliotecas.
ORGANIZACIONES	Sedes de gremios, sedes alternas de Cámaras de Comercio

**ARTÍCULO 286. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA GENERAL:**  
**GRUPO 3:** Comprende los usos cívicos institucionales que por su magnitud, utilización o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen influencia

urbanística en todo el territorio Distrital y aún dentro del Area Metropolitana y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.

A los usos institucionales del GRUPO 3, corresponden entre otros los siguientes usos según tipo de servicios que presentan:

ASISTENCIALES	Instituciones hospitalarias de todos los niveles (públicas o privadas), Clínicas, Clínicas Veterinarias, Centros Médicos Especializados y similares, Centros de Rehabilitación y Centros Asistenciales en general.
EDUCATIVOS:	Ciudades Universitarias, Universidades, Institutos Tecnológicos, Escuelas de Administración Pública, Escuelas de Formación Militar, Conventos, Seminarios, Colegios en general.
ADMINISTRATIVOS	Centro Administrativos Local y Departamental, Banco de la República, Sedes de las Empresas de Servicios locales y nacionales, Poder Judicial, Registraduría.
CULTURALES	Teatro Municipal, Biblioteca Departamental, Museos, Centros de Convenciones y Exposiciones, etc..
ORGANIZACIONES	Cámaras de Comercio.
SEGURIDAD DEFENSA	Y Cuarteles Militares, Cuarteles de policía, Estaciones de policía, Cuerpos de Inteligencia, Bomberos, Fábricas y depósitos de municiones.
ECLESIASTICOS DE CULTO	Y Catedral, Sinagogas, Conventos, Seminarios, etc..
ESPECIALES	Cementerios (con bóvedas o jardines), Funerarias y Salas de Velación.

**ARTÍCULO 287. CLASIFICACION DEL USO RECREACIONAL Y TURISTICO:** Las zonas y establecimientos recreativos, destinados al esparcimiento activo o pasivo, público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos:

- GRUPO 1** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Parques y Zonas Verdes abiertas.
- GRUPO 2** Compatibles con el uso residencial pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: Centros Deportivos, Acuáticos y Terrestres, Clubes Sociales y campestres, Parques de Diversión, etc.
- GRUPO 3** Son aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando un uso recreativo-turístico y paisajístico para la ciudad incluyendo áreas para la pesca y caza organizadas que incluyen: playas, ciénagas, zonas forestales, parques naturales, etc.

Dentro de este Grupo se ubican establecimientos y áreas como las siguientes: estadio Romelio Martínez, Parque Jardín Zoológico, Jardín Botánico, áreas de protección del Río Magdalena, Ciénaga de Mallorquín (excluyendo el Tajamar occidental), caños del mercado,

ARTÍCULO 288. PLANOS. Las actividades Institucionales de escala urbano - distrital y aquellas de alcance Metropolitano ubicadas en éste, se encuentran consignados en los Planos de Zonificación Nos. 1 y 2 del presente Estatuto. Aquellos de nivel de barrio no reseñados por factores de escala en los planos de zonificación (pero registrados en el listado de parques del Tomo I del POT) mantendrán su uso y normativa correspondiente, la cual no podrá ser modificada sin el lleno de los requisitos respectivos.

ARTÍCULO 289. DE LA ZONA INSTITUCIONAL. Son zonas institucionales aquellas destinadas o asignadas como tales para albergar edificaciones afines, las cuales se encuentran reseñadas en el plano de Usos del Suelo del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 1. Los usos del suelo permitidos en las zonas institucionales comprenden:

- Principales: los usos institucionales correspondientes a todos los grupos;
- Complementarios: Comercio C-1, con restricciones el C-2, Recreativos grupos 1 y 2.
- El Industrial se permite con restricciones para los Grupos 4 y 5.
- No se permite el uso residencial.

PARÁGRAFO 2. Para las zonas institucionales, las normas de alturas y retiros se asimilarán a las de los predios colindantes, primando aquellas con las cuales el uso institucional tenga mayor proporción de colindancia.

PARÁGRAFO 3. En caso de cierre o clausura de un establecimiento localizado en sitio excepcional, la destinación nueva corresponderá al uso asignado a la zona en el presente Estatuto.

## SECCIÓN 2.

### SERVICIOS DE SALUBRIDAD

#### **ARTÍCULO 290. LOCALIZACIÓN DE CLINICAS, CENTROS MEDICOS Y AFINES:**

Se entiende por Clínicas, Centros Médicos y afines todas aquellas construcciones cuya destinación no es otra que la prestación de servicios a la salud, incluyendo, como afines, las previstas en la Ley 100 de 1994, denominadas EPS, IPS, ARS, etc.

Este tipo de servicio podrá localizarse únicamente en las zonas que se señalan a continuación:

- Zonas de Uso Múltiple 1 y 2 (M-1 y M-2)
- Corredores de Uso Múltiple 1, 2 y 3 (M-1, M-2 y M-3).

**PARÁGRAFO 1.** La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicio, se ajustarán a las Normas para edificaciones de vivienda multifamiliar que rijan para la zona correspondiente y en todos los casos a las disposiciones específicas sobre parqueaderos y garajes, los cuales serán obligatorios a razón de un estacionamiento (1) para visitante por cada cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) de área de edificación y un (1) estacionamiento por cada consultorio u oficina.

**PARÁGRAFO 2.** En materia ambiental las instituciones de que trata el presente artículo se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 255, cuyo texto expresa: “*Todos los establecimientos destinados a servicios de salud deben ajustarse, en lo referido al tratamiento de residuos sólidos ,a la resolución No. 0973 de 1998 del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DADIMA)*”.

**PARÁGRAFO 3.** En urbanizaciones a ubicar en las zonas de nuevos desarrollos urbanos de acuerdo con el contenido del artículo 155, los usos señalados en la presente Sección se localizarán en las áreas de servicios comerciales previstas por el urbanizador.

### SECCION 3

#### EDIFICACIONES PARA SERVICIOS RELIGIOSOS

**ARTÍCULO 291. DEFINICIÓN.** Se entiende por Edificaciones para Servicios Religiosos aquellas destinadas exclusivamente al desarrollo de actividades asociadas con cultos de cualquier religión. Por sus características y coberturas, se consideran en dos escalas: de carácter zonal y de carácter local. Dentro de las primeras se ubican las iglesias (término genérico que equivale igualmente a templo, basílica, parroquia, mezquita, sinagoga, entre otras) y en las segundas, las capillas y salas de culto.

**ARTÍCULO 292. UBICACIÓN Y REQUISITOS ESPECIALES:** Las edificaciones de que trata el artículo anterior se considerarán como uso restringido en zonas exclusivamente residenciales y según la zona y ubicación específica requieren del análisis previo conjunto entre las Curadurías y el DAPD. Podrán ubicarse en zonas institucionales (Grupos 2 y 3).

**PARÁGRAFO 1.** A partir de la vigencia del presente Estatuto no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando se solicite por razones de conveniencia social, cultural o religioso la construcción de capillas y/o salas de culto en zonas residenciales, estas se sujetarán a las disposiciones que sobre contaminación sonora establece el Decreto 948 de 1997.

**PARÁGRAFO 3.** En proyectos de urbanización superiores a cinco (5) hectáreas, el urbanizador podrá disponer, dentro de su área de servicio vendible, una porción de ella para

este tipo de actividad, ubicándola espacialmente sobre la vía de acceso principal a la urbanización.

**ARTÍCULO 293. NORMAS DE DISEÑO:** Toda construcción de escala zonal relacionada con los usos previstos en la presente Sección destinará, para un atrio, un área mínima de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) en piso duro ornamental. Las normas básicas contemplan lo siguiente:

**ÁREAS.** Para construcciones de servicios religiosos de escala zonal no existen restricciones de áreas. Para capillas y salas de culto se dispondrán sólo en un área menor o igual a 80 metros cuadrados.

**PATIOS LATERALES:** Para los costados de la nave se dispondrá lo siguiente: si es lote medianero se dejará un patio lateral a todo o largo de la edificación por los dos lados equivalente a los retiros laterales y de fondo de los multifamiliares Tipo 1. Si la capacidad de la construcción es de 500 personas el acceso deberá estar conectado directamente con el atrio. Por cada 250 personas adicionales de capacidad se deberán incrementar los patios (retiros) laterales en un (1) metro.

**VOLUMENES DE LAS NAVES:** El volumen de las naves será de cuatro metros cúbicos, (4m<sup>3</sup>) por persona.

**VENTILACION:** Se efectuará por medio de ventanas o vitrales que puedan abrirse.

**PUERTAS:** Las puertas exteriores tendrán un ancho mínimo de dos (2.0 m) metros y deberán corresponder a los anchos de los pasillos de circulación interior. Estas puertas deberán incrementarse en cincuenta centímetros (0.50 m) por cada 80 personas adicionales.

**ESTACIONAMIENTOS:** En zonas R-6, R-5 y M-1 se destinará un (1) estacionamiento por cada 10 personas. En zonas R-4, R-3 y M-2 un (1) estacionamiento por cada 20 personas. Y en zonas R-2 y 1 y M-3 no se requerirán estacionamientos.

**ACÚSTICA.** Cuando se construyan capillas y/o salas de culto internas o separadas de edificaciones (unidades aisladas o modificadas para estos fines) dispondrán de las medidas necesarias para evitar la perturbación y contaminación por ruido en las áreas adyacentes, cumpliendo para el efecto con las disposiciones consagradas en el Decreto 948 de 1997 del Ministerio del Medio Ambiente.

#### SECCION 4

#### CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES - CEMENTERIOS

**ARTÍCULO 294. CRITERIOS PARA SU LOCALIZACIÓN:** Para la localización de cementerios con bóvedas y jardines cementerios se considerarán, como elementos básicos de análisis, aspectos como las siguientes:

- a). La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes, si las hubiere.
- b). La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
- c).. La destinación de terrenos a usos de mayor interés social, previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano y/o Distrital.
- d). La interferencia con proyectos viales y sus desarrollos.
- e). El diseño de accesos y salidas con relación al tráfico vehicular en autopistas y vías arterias en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos en que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas de transporte público, deberán disponerse de una vía de servicio paralela a la intersección del lote para evitar conflictos viales.
- f). La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.
- g). La saturación de la zona de este tipo de servicios.

Los grandes cementerios (con bóvedas) tendrán el carácter de servicio metropolitano y solo podrán ubicarse en la zona M-3 de la Circunvalar y M-2 del sur en sectores de nuevos desarrollos urbanos. Los jardines cementerios solo podrán ubicarse en zonas M-2 en sectores de nuevos desarrollos.

**ARTÍCULO 295. NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA JARDINES - CEMENTERIOS:** Los jardines cementerios tendrán un área mínima global de cuatro hectáreas (4h). Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios serán los siguientes:

1. Cuarenta y cinco por ciento (45%) para cementerio de cuatro (4h) a diez (10h) hectáreas.
2. El porcentaje restante, según el caso, deberá constituirse en área libre, la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y estacionamientos, así:
  - a). **VIAS INTERIORES:** Tendrán una calzada mínima de seis con cincuenta metros (6.50m) de ancho.
  - b). **RETIROS:** Serán de un ancho mínimo de doce metros (12m) 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 lo hicieren necesario. Estas determinaciones serán objeto del análisis y resultados considerados en el marco de lo dispuesto en el artículo anterior.  
El antejardin será de dos con cincuenta metros (2.50m) en ambos costados de las vías interiores.

- c). **PARQUEADEROS:** Se dispondrá de un área de estacionamiento 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 dos metros (2m) y un zócalo en muro de sobrecimiento. No se permitirán en mampostería.
- e). **COLECTORES:** Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de la empresa de servicio público.
- f). **PROFUNDIDAD DE LA FOSA:** Mínima de dos metros (2m).
- g). El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.
- h). Deberá elaborarse un estudio que compruebe el nivel freático de los terrenos. En tiempo normal, se recomienda que se encuentre, por lo menos, un metro (1m) por debajo del nivel inferior a las sepulturas proyectadas.
- i). 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, depósito de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos y unidades sanitarias independientes tanto para el público como para los empleados.

**ARTÍCULO 296. HORNOS CREMATORIOS:** Los cementerios, jardines cementerios y salas de velación, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, previo estudio individual de cada caso por el DADIMA.

**ARTÍCULO 297. NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS CON BOVEDAS:** La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

- a). **AREA DE TERRENO:** Mínima de dos hectáreas (2h) y máxima de cuatro hectáreas (4h)..
- b). **AREA DE OCUPACION:** 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 (10m) de ancho como mínimo en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales dicho retiro será de treinta metros (30m) 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:** Podrán ser transparentes, con altura mínima de dos con cincuenta metros (2.50m) 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 cinco metros (5m) de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia áreas libres.
  - f). ALTURAS: Las edificaciones para bóveda 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 de 10% construida en piso duro y antideslizante.
  - g). PATIOS: Tendrán una dimensión mínima de diez metros (10m) por cada lado.
  - h). ESPECIFICACIONES DE LAS BOVEDAS: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo, el muro posterior mínimo de (0.20m) 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 (0.05m). Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados. El piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el (3%) y estará provisto de un zócalo de (0.10m) de altura. El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila mas alta tendrá una separación mínima de (0.20m) en relación con el piso de la circulación y la cubierta respectivamente.

**ARTÍCULO 298. REMODELACIÓN, ADICIONES Y REFORMAS** Cuando en los cementerios con bóvedas y jardines cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, estas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los Artículos anteriores.

## SECCIÓN 5

### SERVICIOS EDUCATIVOS.

**ARTÍCULO 299. CLASIFICACIÓN.** Los Servicios Educativos se clasifican en Pre-escolares, Guarderías y Salacunas, Escuelas Primarias, Colegios e Instituciones de Educación Superior.

**PARÁGRAFO 1 .** Se consideran también, como servicios educativos, aquellas instituciones que ofrecen cursos de educación no formal.

**PARÁGRAFO 2.** Definiciones:

- 1 **GUARDERÍAS Y SALACUNAS.** Establecimientos constituidos para prestar el servicio de cuidado y atención especializada a niños que aún no están en la edad de acceder a la educación preescolar.
- 2 **PRE-ESCOLARES.** Establecimientos constituidos para ofrecer educación a niños de 3 a 6 años, previo ingreso a la educación básica.

- 3 INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN PRIMARIA. Establecimientos destinados a la prestación del servicio educativo correspondiente a los cinco primeros años de educación básica
- 4 INSTITUCIONES COLEGIOS DE BACHILLERATO. Establecimientos destinados a la prestación del servicio educativo correspondiente a los cuatro años básicos de bachillerato más los grados décimo y undécimo de educación media.
- 5 INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN NO FORMAL. Son aquellas que prestan servicios educativos sin sujeción al sistema de niveles y grados establecidos para la educación formal.
- 6 EDUCACIÓN SUPERIOR. Establecimientos educativos destinados a la educación profesional por carreras. Están constituidas por Universidades, Instituciones universitarias o Escuelas Tecnológicas, Instituciones Técnicas Profesionales, e Institutos de Idiomas, entre otros.

**ARTÍCULO 300. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN:** Los Pre-escolares podrán localizarse en las áreas residenciales sin ninguna restricción, al igual que en las zonas Múltiples y en los corredores múltiples comerciales.

Las instituciones de Educación Superior y Colegios podrán estar situados sobre vías arterias siempre y cuando construyan una vía paralela, no inferior a 7.00 metros de ancho, a todo lo largo de su frente.

**PARÁGRAFO.** Bares, cabarets, cantinas, casas de lenocinio, licorerías, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de establecimientos educativos. Establecimientos como los señalados que no se encuentren ajustados a la presente norma, dispondrán de un (1) año para reubicarse y/o cambiar a un uso diferente pero compatible con el educativo.

Las Guarniciones militares, cárceles, hospitales, clínicas y puestos de salud deben ubicarse, por lo menos, a cuatrocientos (400) metros de los centros educativos.

**ARTÍCULO 301. NORMAS DE DISEÑO:** Se consideran las siguientes:

a). **AREA MINIMA:** Para patios y jardines por alumno:

Pre-escolar: zonas R-1 a R-4	1.00 metros cuadrados
Pre-escolar: zonas R-5 y R-6	1.50 metros cuadrados
Colegios: zonas R-1 y R-2	3.00 metros cuadrados
Colegios: zonas R-3 y R-4	5.00 metros cuadrados
Educación Superior	8.00 metros cuadrados

Los Institutos Técnicos, Escuelas de Idiomas y Centros Educativos no formales podrán obviar estos requisitos, pero deberán proveer una zona de cafetería o esparcimiento de 0.50 metros cuadros por estudiante.

b). **VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN:** Por las condiciones climáticas y de asoleamiento en el área del Distrito de Barranquilla, la ventilación e iluminación deberán ser naturales,

adoptadas para climas cálidos, por lo que la orientación de las aulas deberá disponerse en sentido norte-sur, con las circulaciones sobre este último lado.

c). Se proveerán baterías de baños para los estudiantes según las Normas del Código Colombiano de Fontanería (ICONTEC – ACODAL 1979) en las siguientes proporciones:

**MUJERES:**

1 sanitario	Por cada 35 alumnas
1 lavamanos	Por cada 25 alumnas

**HOMBRES:**

1 sanitario	Por cada 40 alumnos
1 orinal	Por cada 30 alumnos
1 lavamanos	Por cada 25 alumnos

d) Se proveerán fuentes de agua a razón de 1 por cada 60 estudiantes.

e) El área de aula dependerá del número de estudiantes, pero no podrá ser inferior a 45 metros cuadrados.

f) Se proveerán estacionamientos para buses y vehículos de transporte escolar, para visitantes y para profesores en número determinado de conformidad a la zona donde se ubiquen, de la siguiente manera:

**USOS INSTITUCIONALES DEL NORTE:** Un espacio de parqueo de buses de servicio público por cada trescientos alumnos (300a) que incluya un espacio de parqueo para vehículos de transporte escolar y un espacio de parqueo de profesores y visitantes por cada cincuenta alumnos (50a).

Para Guarderías y preescolares se tendrán en cuenta los siguientes:

- Sectores Residenciales R-6 y R5: un espacio de parqueo para transporte escolar por cada 40 alumnos y para visitantes y profesores uno por cada 20 alumnos.

Para los restantes sectores residenciales se considerarán los siguientes: un parqueo para transporte escolar por cada 30 alumnos y para visitantes y profesores uno por cada 60 alumnos.

**ZONA MULTIPLE 2 (M2) ( CARRERA 38 AL NORTE):** Un espacio de parqueo de buses por cada ciento cincuenta alumnos (150a), un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada cien alumnos (100a) y un espacio de parqueo de profesores y visitantes por cada ochenta alumnos (80a).

**ZONA MULTIPLE 2 (M2) ( CARRERA 38 AL SUR):** Un espacio de parqueo de buses por cada cien alumnos (100a), un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada ochenta alumnos (80a) y un espacio de parqueo de profesores y visitantes por cada cien alumnos (100a).

**ZONA MULTIPLE (M3):** Un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada ciento veinte (120) alumnos, un espacio de parqueo para profesores y visitantes por cada ciento cincuenta alumnos (150a).

f) Para edificaciones de educación primaria la altura máxima de la edificación será de tres (3) pisos. La distancia a la escalera desde cualquier punto será de 50 metros y la distancia entre edificaciones será de ocho (8) metros.

PARÁGRAFO. Para los casos de que trate el Artículo 110, los establecimientos que soliciten reformas o ampliaciones deberán proveer estacionamientos en las siguientes proporciones:

ZONA RESIDENCIASL R-6: Un espacio para parqueo de buses por cada 100 alumnos, un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada 70 alumnos y un espacio para profesores y visitantes por cada 40 alumnos.

ZONA RESIDENCIASL R-5 y R-4: Un espacio para parqueo de buses por cada 100 alumnos, un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada 70 alumnos y un espacio para profesores y visitantes por cada 60 alumnos.

ZONA RESIDENCIASL R-3, 2 y 1: Un espacio para parqueo de buses por cada 200 alumnos, un espacio de parqueo de vehículos de transporte escolar por cada 100 alumnos y un espacio para profesores y visitantes por cada 100 alumnos.

ARTÍCULO 302. **NORMAS COMPLEMENTARIAS:** Además de la Reglamentación anterior los edificios que se construyan para servicios educativos deberán ceñirse a las disposiciones que sobre la materia expida el Ministerio de Educación Nacional.

PARÁGRAFO 1. En lo posible, la instituciones educativas privadas como colegios, escuelas, etc., deberán promover y proveer el transporte de los estudiantes mediante sistemas de transporte colectivos (propios o alquilados).

PARÁGRAFO 2. En los frentes de manzana de Universidades y Colegios se permitirá el uso comercial complementario asociado con la actividad, pero no la venta de licores ni juegos de mesa y azar. Tampoco se permitirá que ninguna de éstas actividades se desarrollen en las zonas de antejardín y aquellas que actualmente presentan esta condición dispondrán de un plazo de un (1) año contado a partir de la expedición de la presente norma para cumplir y ajustarse a tal determinación.

PARÁGRAFO 3. Aquellas instituciones de educación superior que a la fecha de aprobación del presente Estatuto no estén ajustadas a las normas aquí especificadas sobre estacionamientos deberán presentar al DAPD, en el término de un año, un proyecto para la solución respectiva. En caso contrario estarán sujetas a las sanciones que establezca la Oficina de Control Urbano.

## **CAPITULO V**

## **ACTIVIDADES COSTERAS Y DE LA RIBERA DEL RÍO.**

### **SECCIÓN 1**

#### **ZONA RIBERA DEL RÍO MAGDALENA.**

ARTÍCULO 303. DEFINICIÓN. La zona de la ribera del Río Magdalena es la porción territorial del Distrito de Barranquilla comprendida por la orilla occidental del mismo en una franja de tierra que se extiende desde los límites con el Municipio de Soledad, hacia el Sur, hasta el extremo final del Tajamar occidental, hacia el Norte.

Dentro de esta delimitación tienen cabida todo tipo de instalaciones, elementos urbanos y construcciones destinadas a la prestación de servicios públicos, desarrollo de actividades portuarias (transporte y almacenaje), usos industriales, núcleos urbanos residenciales y zonas de terrenos baldíos. Presenta, igualmente, potencialidades paisajísticas y recreativo turísticas.

ARTÍCULO 304. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES DE LA ZONA. En el marco de la delimitación antes descrita se destacan sectores diferenciados a lo largo de la franja costera en cuanto a usos urbanos, dentro de los cuales se identifican los siguientes:

1. Servicios Públicos. Localizados al sur de la franja costera, comprende las instalaciones del Acueducto del Distrito de Barranquilla, el cual presenta una escala de servicio de alcance metropolitano.
2. Servicios Portuarios. Incluye la zona de servicios portuarios del Puerto de Barranquilla, incluyendo las instalaciones de la Zona Franca y los sectores industriales adyacentes. El entorno portuario incluye aquellas actividades portuarias asociadas con plantas industriales de gran escala, que requieren transporte marítimo y fluvial.
3. Zonas Urbanas en proceso de recuperación y sin usos urbanos. Están comprendidas por Barranquillita y La Loma 1.
4. Zona Industrial.
5. Zona del Tajamar occidental, con potencial de servicios portuarios.

ARTÍCULO 305. LA ZONA DE LA RIBERA DEL RÍO MADALENA EN EL MARCO DEL POT. En concordancia con lo dispuesto en el literal “d” del Artículo 83 del Código de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974) se define, como zona de protección ribereña, una “faja paralela a la línea de marea máxima” de tierra hasta de 30 metros de ancho, a todo lo largo de la ribera occidental del Río Magdalena. En el tramo correspondiente a la jurisdicción del Distrito de Barranquilla, se define una franja de cincuenta (50) metros a partir de la línea de marea máxima, cuya responsabilidad recae en la Dirección Marítima Portuaria (Decreto

No. 2324 de 1984), la Nación y el Distrito de Barranquilla, cuyas competencias, para éste último, recaerán en el DAPD, y el DADIMA en el campo ambiental.

**PARÁGRAFO 1.** La utilización de esta franja para actividades portuarias o de otra naturaleza estará sujeta a entrega en concesión por parte de las autoridades antes descritas, previa presentación y aprobación de un proyecto de tratamiento espacial y ambiental de la misma, lo cual se efectuará ante el DADIMA, entidad que procederá a elaborar los términos de referencia según cada caso en particular.

**PARÁGRAFO 2.** Aquellas industrias, instituciones nacionales, regionales o locales, o servicios comerciales que actualmente tienen incorporada para su cadena de producción, comercialización, o actividades institucionales esta franja para usos relacionados con transporte marítimo y fluvial y conexos o productivos, podrán continuar con la concesión otorgada, la cual podrá ser prorrogada a juicio de las autoridades respectivas, incluyendo las ambientales, caso en el cual deberán atender lo dispuesto en el Parágrafo anterior.

**PARÁGRAFO 3.** Corresponderá al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC – y al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar, mediante escritura, los linderos de los diferentes predios ubicados a lo largo de la franja de que trata el presente Artículo. La franja de terreno que por efecto de la dinámica hidráulica del río se haya expandido en cualquiera de estos predios hacia el interior de este cuerpo de agua pertenece en su totalidad a la nación y no podrá ser intervenida sin las autorizaciones del caso.

**ARTÍCULO 306. ACTIVIDADES GENERALES.** Dentro de la política de recuperación de la franja urbana del Río como elemento esencial de la estructura urbanística (histórica y patrimonial) de Barranquilla, se consideran, de manera diferencial, los tratamientos de las actividades del suelo, tomando como punto de partida los componentes descritos en el Artículo 94. De acuerdo con lo anterior se establecen sectores como los siguientes:

**SECTOR 1.** Comprende la franja de tierra del Tajamar occidental desde la desembocadura en Bocas de Ceniza hasta el límite norte del barrio Las Flores, el cual incluye usos portuarios exclusivamente en aquellas áreas donde ya existen adjudicadas concesiones portuarias por parte de autoridades del orden nacional. Las restantes áreas sobre el Tajamar están sujetas a acciones de protección y recuperación ambiental, especialmente las articuladas a la Ciénaga de Mallorquín, sujetas a entrega en concesión siempre y cuando cumplan con todos los requisitos de las normas urbanas y ambientales del caso. La normativa específica del sector estará sujeta a los proyectos que sobre actividades portuarias sean promovidas por el Estado o el sector privado, las cuales serán aprobadas por las instancias de planeación y ambientales respectivas.

**SECTOR 2.** Núcleo urbano del barrio Las Flores, asentamiento residencial sujeto a mejoramiento urbanístico integral y/o procesos titularización. Desde el punto

- de vista normativo se inscribe en los usos residenciales R-3 y Múltiple 2, este último allí donde lo señale el respectivo plano de zonificación.
- SECTOR 3. Localizado a partir del límite Sur del barrio Las Flores hasta el límite Norte del barrio Siape. Comprende usos industriales consolidados de gran escala asociado con actividades portuarias igualmente consolidadas.
- SECTOR 4. Comprende el núcleo urbano del barrio Siape, sujeto igualmente a procesos de mejoramiento urbano integral o titularización. Desde el punto de vista normativo se inscribe en los usos residenciales R-3 y Múltiple 2, este último allí donde lo señale el respectivo plano de zonificación.
- SECTOR 5. Localizado entre el límite Sur del barrio Siape y La Loma 1, predominan los usos industriales de mediana y pequeña escala poco articulados con actividades portuarias, excepto astilleros e instituciones del gobierno (Base Naval). Dentro de este sector se estimulará la localización de actividades recreativas a la orilla del Río, cuyos usos y actividades serán establecidas mediante el desarrollo de Planes Parciales. En este sector se ubica la zona de protección del Batallón Nariño y del cauce del arroyo del Country, previsto para un parque recreativo zonal.
- SECTOR 6. Comprendido por La Loma 1 y Barranquillita, sujeto a procesos de Renovación Urbana integral en los términos previstos en el Capítulo IX del presente Estatuto y el Plan Maestro Barranquillita.
- SECTOR 7. Zona Portuaria, Industrial y Comercial del Distrito de Barranquilla
- SECTOR 8. Zona de Servicios Públicos Metropolitanos: instalaciones del Acueducto de Barranquilla.

PARÁGRAFO. Los usos correspondientes a industrias y complementarios se detallan en el Capítulo III, Título Segundo (Segunda Parte).

ARTÍCULO 307. USOS ALTERNATIVOS. Las determinaciones sobre cambios estructurales de los sectores arriba señalados estarán sujetos a la presentación de detallados Planes Parciales, elaborados en los términos previstos en el Capítulo V del Título Primero del presente Estatuto, en los que se contemplen todas las condiciones físicas, urbano estratégicas y del litoral, apropiados para la adecuada integración a la estructura urbana de Barranquilla.

## SECCIÓN 2.

### ZONA COSTERA DEL MAR CARIBE.

ARTÍCULO 308. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN. La zona costera del Distrito de Barranquilla sobre el del Mar Caribe es la porción territorial comprendida desde el extremo final del Tajamar occidental y la franja (o barra) de tierra que divide la Ciénaga de

Mallorquín del Mar, hasta los límites con el Municipio de Puerto Colombia establecidos según la Ordenanza 00021 de 1999 de la Asamblea del Departamento del Atlántico. La zona está regida por el Decreto 2324 de 1984, artículo 166 (BIENES DE USO PÚBLICO) y por el artículo 167 del mismo Decreto (PLAYA MARINA).

ARTÍCULO 309. La zona costera delimitada en el Artículo anterior se define como una zona de protección integral ecológica y ambiental.

PARÁGRAFO. Se excluyen de esta condición aquellas áreas que cuentan con concesiones para usos portuarios debidamente autorizadas por entidades gubernamentales del orden nacional, como la especificada en la siguiente Resolución: No. 0677 del 28 de julio de 1998, del Ministerio del Medio Ambiente.

## **CAPÍTULO VI.**

### **ZONAS DE PROTECCIÓN, RESERVA, DESEMPEÑO RURAL, VERDES Y RECREATIVO – DEPORTIVAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

#### **SECCIÓN 1**

##### **ZONAS DE PROTECCIÓN.**

ARTÍCULO 310. DEFINICIÓN. Son aquellas consideradas esenciales para garantizar la conveniente disposición y armonía ambiental, paisajística y de apoyo a la dotación de servicios de infraestructura con las zonas urbanizadas. Constituyen espacios de articulación con la naturaleza. Comprende espacios libres exentos de grandes edificaciones, en áreas urbanas y no urbanas, o aquellos que delimitan cursos hídricos, líneas eléctricas de alta tensión, cementerios o accidentes o características geográficas especiales que presentan restricciones de usos; incluyen, también, las zonas verdes, las áreas recreativo-deportivas y aquellas de reserva destinadas a la instalación de servicios públicos en general. La preservación de éstas zonas es materia de interés público, por lo tanto, los procesos causados sobre ellos serán objeto de detallada evaluación y, en los casos que determine la administración del Distrito por efecto de intervenciones sobre el suelo fundamentadas en intereses colectivos, conveniente restitución.

PARÁGRAFO. Las áreas de protección se encuentran identificadas en los Plano de Zonificación número 1 del presente Estatuto.

ARTÍCULO 311. En el marco del artículo 35 de la ley 388 de 1997 se establecen, en el presente Estatuto, las características generales de aquellas zonas de protección diferentes a las destinadas a parques, zonas verdes, áreas recreativo-deportivas y áreas reservadas para los servicios públicos, definiendo para las mismas dos categorías: la primera, aquellas

consideradas como de protección total, en las cuales no podrán concederse licencias de construcción y, las segundas, aquellas en las cuales puedan establecerse usos complementarios sujetos a estudios detallados en materia de impacto ambiental, que deberán contar con el correspondiente pronunciamiento de la autoridad respectiva. En esta última categoría pueden incluirse actividades como: recreación activa y pasiva, bases territoriales para estudios científicos, desarrollo de proyectos de mejoramiento y amortiguación ambiental y estructuras para cerramiento de áreas de tratamiento especial (por ejemplo: en la zonas de riesgos).

Dentro de la primera categoría se incluyen las siguientes zonas o sectores:

- a) Los Caños del Distrito Central de Barranquilla y sus franjas laterales de treinta (30) metros a lado y lado de sus respectivas orillas.
- b) Los cauces de los arroyos de la zona sur occidental de la ciudad y sus franjas laterales equivalentes a veinticinco (25) metros cada una a partir de las respectivas orillas.
- c) La plaza de la Paz.
- d) La franja de terreno ubicada en el Distrito sobre la vía La Cordialidad, determinada en el Plano de Zonificación No. 1.

Dentro de la segunda categoría se incluyen las siguientes:

- a) La franja de treinta (30) metros a lo largo del Río Magdalena en los términos y excepciones previstas en el parágrafo 1 del Artículo 305 del presente Estatuto.
- b) El predio donde se ubicará el Centro de Ferias y Convenciones en el Campamento de las Flores sobre la orilla occidental del Río Magdalena.
- c) La franja perimetral de protección (o buffer) de la Ciénaga de Mallorquín, con excepción del Tajamar occidental, que cuenta con concesiones portuarias conferidas por el Gobierno Nacional. En este mismo sector y para garantizar la adecuada expansión urbanística de La Playa, podrán plantearse proyectos alternativos a los señalados únicamente en el marco de planes parciales en la franja sur que bordea la Ciénaga, en el subsector comprendido entre el casco urbano del corregimiento y el límite constituido por una línea establecida a quinientos metros del mismo, hacia el este. Los proyectos planteados deberán sujetarse, además de las exigencias demandas por los planes parciales, a los siguientes criterios:
  - Los usos alternativos sólo contemplarán comercio (C-1) – turismo – residencia, o una combinación de estos.
  - Baja densidad habitacional y poblacional, adoptando para ello sólo hasta el rango dos (2) establecido en el Artículo 141 del presente Estatuto.
  - Construcciones no superiores a los dos pisos
  - Integración paisajística de la solución propuesta con la Ciénaga

- Respetar los aspectos normativos sobre protección y aislamiento de cuerpos de agua.
  - Respetar un retiro mínimo de cincuenta (50) metros desde la línea de la playa interior de la Ciénaga, debidamente ratificada por la autoridad ambiental respectiva, la cual deberá dejarse abierta al público, garantizando su acceso mediante la construcción de una vía pública.
- d) La franja de terreno ubicada detrás de las Empresas Cementos Caribe y Monómeros Colombo Venezolanos, especificada en el Plano de Zonificación No. 1.
- e) Las cuencas de los arroyos León, Grande y Hondo, en el occidente del Distrito.
- f) Jardín Botánico.
- g) Zoológico de Barranquilla.

PARÁGRAFO 1. Las zonas de protección se regularán de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental del Distrito, al Plan de expansión de servicios públicos, al POT, los Planes Parciales y a lo dispuesto en el presente Estatuto.

PARÁGRAFO 2: Los terrenos del Batallón Nariño colindantes con la vía 40, tendrán el carácter de suelos de protección; sin embargo, por razones de seguridad ciudadana, del sistema urbano regional y el país, el Distrito podrá establecer, en el futuro, zonas de usos institucionales afines a los sistemas de seguridad, para lo cual deberá elaborarse un Plan Parcial que incluya las compensaciones a las que dará lugar el cambio de uso que resulte del proyecto respectivo. La zonas de reserva institucional futuras no podrán incluir la ronda del arroyo del Country ni modificar los proyectos viales previstos para el sector dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 312. Aquellas zonas afectadas por usos urbanos no apropiados a la condición de protección que sean recuperados como tales, se incorporarán como zonas verdes, espacios abiertos y, en los casos en que así lo determine la Administración Distrital, en zonas deportivas, a la trama urbana.

PARÁGRAFO. Una vez efectuada la recuperación del área sujeta a protección no se podrá disponer para ningún uso diferente al establecido en el presente Sección.

ARTÍCULO 313. ZONAS DE PROTECCIÓN EN PLANES PARCIALES. Otras zonas de protección podrán ser establecidas como tales mediante el desarrollo de planes parciales.

## SECCIÓN 2 ZONAS DE RESERVA.

ARTÍCULO 314. ZONAS DE RESERVA: Son aquellas áreas dispuestas para el trazado y tendido de redes principales o domiciliarias para el suministro de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1. Las denominadas servidumbres para servicios públicos forman parte de estas zonas de reserva, según lo establecido en Código Civil Colombiano, en su Artículo 665.

PARÁGRAFO 2. Dentro de la franja de retiro (del municipio) de las vías comprendida entre la línea de bordillo y la línea de propiedad se destina, en forma exclusiva, una franja dentro de ésta que va paralela a la línea de bordillo a cuarenta (40) centímetros de separación y a una profundidad entre setenta (70) y cien (100) centímetros para el tendido de las redes de distribución de gas natural domiciliario, de acuerdo con las especificaciones previstas en el Anexo 4 del presente Estatuto.

PARÁGRAFO 3. Áreas de reserva indispensables para los fines previstos en el presente artículo también podrán ser establecidas mediante el desarrollo y ejecución de planes parciales.

## SECCIÓN 3. DESEMPEÑO RURAL (ZONA AGROPECUARIA).

ARTÍCULO 315. LOCALIZACION: La zona rural se localiza por fuera del perímetro urbano del Distrito de Barranquilla señalado en el plano de zonificación No. 2, el cual forma parte del presente Estatuto.

ARTÍCULO 316. USOS DEL SUELO: En la zona rural (agropecuaria) se permiten los siguientes usos:

- a). Usos Principales      Actividades agrícolas, ganadera, avícola e industria agropecuaria.
  
- b) Complementarios      Parcelaciones rurales con densidad máxima de una vivienda por cada tres hectáreas.  
Comercio C – 1.  
Depósitos, bodegas, establos y similares
  
- c). Usos Restringidos    Institucionales  
Industria Grupos 1, 2 y 3.  
Recreacionales

ARTÍCULO 317. ALTURA MAXIMA: La altura máxima a permitirse en la zona agropecuaria será de dos (2) pisos

ARTÍCULO 318. Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Distrital - DAPD – y a las autoridades ambientales evaluar y determinar la viabilidad de localización de industrias ligadas al sector rural. Así mismo, evaluar la ubicación de proyectos asociados con usos recreativos, educativos, culturales y sanitarios.

ARTÍCULO 319. DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL EN ÁREAS RURALES. Podrán colocarse vallas para Publicidad Exterior Visual en áreas rurales cada 250 metros a partir del límite urbano, a una distancia mínima de quince metros (15 mts) a partir del borde de la calzada (Literales a y b del Artículo 4° - Ley 140 de 1994).

Igualmente, podrá colocarse Publicidad Exterior Visual para advertir sobre la proximidad de un lugar o establecimiento, sin obstaculizar la respectiva calzada, dentro del kilómetro anterior al establecimiento. No se permitirán más de dos avisos en el tramo señalado. Los avisos deberán tener un tamaño máximo de cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>) y no podrán ubicarse a una distancia inferior a quince metros (15 Mts/L), contados a partir del borde de la calzada más cercana al aviso. Esta publicidad no podrá obstaculizar la visibilidad de señalización vial y de nomenclatura rural e informativa de interés general (Artículo 6° de la Ley 140 de 1994).

#### SECCIÓN 4

#### ZONAS VERDES Y RECREATIVO – DEPORTIVAS.

ARTÍCULO 320. Las Zonas Verdes son aquellas destinadas a ser conservadas como parte integral del espacio público, de los espacios abiertos de valor paisajístico, plazas, plazoletas, zonas verdes privadas y de los escenarios deportivos que cumplen objetivos de alcance social y ambiental en el área del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

PARÁGRAFO 1. Las zonas verdes y las recreativo – deportivas están indicadas en los planos que acompañan el presente Acuerdo. Estas áreas podrán ser objeto de estudio especial con el fin de garantizar su uso total, recuperación o rehabilitación mediante el desarrollo de Planes Parciales.

PARÁGRAFO 2. Las normas para las zonas recreativas en los parques de la ciudad se sujetarán a las disposiciones señaladas en la Sección 2 del Capítulo VII (Del Espacio

Público), Primera Parte, y las arquitectónicas a las existentes en los manuales internacionales sobre centros deportivos o las autoridades en la materia del orden nacional.

**PARÁGRAFO 3.** Los usos recreativos destinados al esparcimiento activo o pasivo, público o privado, se clasificarán de acuerdo con el impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos:

**GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: clubes campestres, parques y zonas verdes, juegos infantiles, pequeñas canchas deportivas polifuncionales, etc.

**GRUPO 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, con restricciones de localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como Centros deportivos, acuáticos y terrestres, clubes sociales, parques de diversión, entre otros.

**GRUPO 3.** Son aquellos cuyas características ambientales deben conservarse, asegurando un uso recreativo – turístico y paisajístico para la ciudad, que incluye las playas, ciénagas, zonas forestales, parques metropolitanos naturales, etc.

## **CAPITULO VII** **EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

**ARTÍCULO 321. DEFINICIÓN.** Comprende todo los terrenos en suelo urbano o de expansión urbana destinados a la ubicación de servicios colectivos, dentro de los que caben actividades como servicios públicos, abastecimiento, transporte y comunicaciones, entre otros.

**PARÁGRAFO.** El DAPD elaborará los estudios requeridos para la ubicación de botaderos de escombros o escombreras, conjuntamente con las autoridades ambientales del Distrito y el Departamento, dentro del año siguiente a la aprobación del presente Plan de Ordenamiento.

**ARTÍCULO 322. CARACTERÍSTICAS.** Las características y condiciones de edificación para los distintos tipos de equipamiento serán el resultado de las exigencias funcionales correspondientes a cada caso en particular, dispuestos adecuadamente para preservar valores del ambiente, el paisaje y del entorno urbanístico.

PARÁGRAFO 1. Dentro de la categoría de equipamiento se encuentran los centros de redes de telecomunicaciones como núcleos de servicios especializados, los cuales pueden ubicarse en zonas institucionales, industriales y/o comerciales del Distrito.

PARÁGRAFO 2. El Departamento Administrativo de Planeación, conjuntamente con las empresas responsables de la prestación de los servicios públicos domiciliarios, determinarán los requerimientos de áreas urbanas para destinarlas a la ubicación de componentes de infraestructura que el Distrito requiera de conformidad con los planes y programas que estas presenten. El Departamento Administrativo de Planeación podrá establecer dichas áreas, adelantando el proceso de adquisición o enajenación en los términos previstos en las normas que rigen la materia.

PARÁGRAFO 3. Los usos del suelo señalados en el artículo anterior podrán ser establecidos mediante el desarrollo de planes parciales.

## **CAPITULO VIII**

### **OTROS: ZONAS DE EXPANSIÓN.**

ARTÍCULO 323. Denomínase Zonas de Expansión aquellas especificadas en los planos de zonificación ubicadas por fuera del perímetro de servicios pero que, en un futuro y previa configuración de un Plan Parcial o Urbanización en Suelo de Expansión (Artículo 51 de la Ley 388 de 1997), puedan ser incorporadas a usos urbanos.

PARÁGRAFO. En zonas de expansión urbana para usos residenciales no se permitirán desglobes de terrenos inferiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

## TITULO TERCERO

## NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

### **CAPITULO I.** **DISPOSICIONES GENERALES**

#### 1.1 CERRAMIENTOS.

ARTÍCULO 324. CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES: Cuando se requieran cerramientos para delimitar antejardines, éstos no podrán tener alturas superiores a dos con cincuenta metros (2.50m) en sectores residenciales y tres metros (3.00m) en sectores industriales, debiendo garantizar un 70% de su área tratada como transparente. Las puertas de acceso deben abrir hacia el interior de la propiedad privada.

ARTÍCULO 325. CERRAMIENTO DE PARQUES, ZONAS VERDES Y BIENES DE USO PÚBLICO. Cuando por estrictas razones de seguridad las autoridades de Planeación autoricen el cierre de algunos de estos espacios, estos deberán sujetarse a lo dispuesto en el numeral 4 del Artículo 86 del Decreto Reglamentario 1052 del 10 de junio de 1998, en donde se establece que la transparencia debe ser del 90%, de tal forma que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del bien.

ARTÍCULO 326. CERRAMIENTO DE LOTES CON PROCESOS DE CONSTRUCCION: Los predios sobre los cuales se ejecutan procesos o actividades de construcción contarán con un cierre provisional, construido de tal forma que permita el libre flujo peatonal y la protección e integridad de estos.

PARÁGRAFO 1. Sobre el cierre provisional debe proveerse una cubierta no menor a un (1) metro sobre el andén respectivo, igualmente provisional, para la protección del peatón, dispuesta a todo lo largo del mismo.

PARÁGRAFO 2. Todo el tramo del cierre provisional deberá contar con las señales de prevención para el peatón y los vehículos previstas para el tipo de construcción en ejecución.

ARTÍCULO 327. CERRAMIENTOS EN LOTES SIN EDIFICAR. En los lotes baldíos o sin edificar ubicados en áreas desarrolladas construidas o habitadas, el municipio exige, como obligación del propietario del predio, la construcción de un muro de cierre hasta la altura de

dos con cincuenta (2.50m) en ladrillo o en material similar, cumpliendo siempre las normas sobre alineamiento. El o los muros, se levantarán por la línea de construcción definida para el

sector. Las zonas municipales, andenes y antejardines, deberán mantenerse en perfecta presentación estética. Deberán contar con una puerta de acceso.

En los lotes mencionados en el presente Artículo no se permitirá el uso de actividad provisional comercial, pero si el uso transitorio de parqueaderos. Cuando se autorice este uso el cerramiento del lote podrá hacerse en malla u otro tipo de material con buena presentación estética.

## 1.2 COMPENSACIONES.

**ARTÍCULO 328. COMPENSACION POR ALTURA:** Se permitirá el incremento en la altura máxima permitida **por compensación** en todas las áreas de la ciudad. Se exceptúa de lo anterior los sectores 2 (El Golf) y 4 (Ríomar) de la Zona Residencial 6 (R-6) establecidos en la Tabla No. 1 del Estatuto y aquellos bienes inmuebles y zonas de valor patrimonial urbano arquitectónico.

**ARTÍCULO 329. FORMAS DE OTORGAR COMPENSACIONES:** Podrán otorgarse compensaciones cuando el propietario y/o constructor de un bien inmueble, cuyo proyecto presente soluciones a restricciones de espacios abiertos, vialidad, accesibilidad peatonal entre calles, áreas verdes y parques urbanos locales o zonales, aporte efectivamente a la construcción de un adecuado espacio público en la ciudad y a la solución de problemas de accesibilidad vial y peatonal.

Se autorizarán compensaciones a proyectos con las siguientes características:

- a). Soluciones arquitectónico – urbanísticas que contemplen vías peatonales de uso público que conecten o contribuyan a la conexión de dos o más vías públicas existentes se les otorgará, por compensación, la misma cantidad del área cedida a construir multiplicada por 4, la cual podrá desarrollarse en el volumen respectivo. .
- b). Soluciones que contemplen espacios abiertos o libres (plazoletas, zonas verdes, etc.,) se otorgarán compensaciones de la siguiente forma:  
Por disminución del área de ocupación para destinarla a espacios abiertos o libres en una cifra igual o inferior al 40% de esta misma área, se otorgará una compensación en construcción equivalente al área cedida multiplicada por 4, a desarrollarse en el volumen (o volúmenes) respectivo (s).
- c) Cuando el área de ocupación se disminuye en más del 40% para destinarla al uso público, la compensación será igual a un máximo de cinco (5) veces el área cedida, a desarrollarse en el volumen (o volúmenes) respectivo(s).
- d). **Las soluciones que ocupen el primer piso en un 100% como parqueo y zonas verdes y recreativas exclusivamente, tendrán una compensación de otro piso adicional.**

PARÁGRAFO 1. Las compensaciones de que tratan los literales “ a “ y “ c “ deberán transferirse mediante escritura pública y a título gratuito al Distrito de Barranquilla y con garantía de uso público.

PARÁGRAFO 2. El Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla podrá celebrar convenios con el propietario de la edificación y/o los propietarios de los predios colindantes para la conservación y mantenimiento de éstas zonas.

PARÁGRAFO 3. Los retiros laterales y de fondo, parámetros y retrocesos establecidos en el presente Estatuto para los diferentes tipos de edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles (Artículo 7° de la Ley 9ª de 1989) y ellos se mantendrán con las mismas características de la edificación original.

PARÁGRAFO 4. Las áreas cedidas en compensación establecidas según las categorías anteriores no podrán, en el futuro, ser ocupadas con construcciones. La oficina de Planeación llevará un registro de las áreas producto de tales compensaciones. Así mismo, los nuevos alineamientos (delineación urbana) resultantes de la compensación se mantendrán hacia el futuro.

### 1.3 ALTURAS.

ARTÍCULO 330. CONTABILIZACION DE ALTURAS: La altura útil o libre máxima por cada piso será de tres metros con ochenta centímetros (3.80m) y la mínima será de dos metros con treinta centímetros metros (2.30m). Para todas las posibilidades de altura se permitirá además el sótano y el semisótano.

### 1.4 TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES, ANTEJARDINES Y RETIROS.

ARTÍCULO 331. TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES: Las zonas municipales son aquellas comprendidas entre la línea de bordillo y de propiedad (en las zonas residenciales) y de construcción (en las comerciales). Las zonas municipales, deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, en ningún caso podrán utilizarse para usos diferentes a los aquí previstos. Los andenes deberán presentar continuidad a nivel de piso para garantizar la libre circulación de las personas, sillas para minusválidos y coches para el transporte de niños.

PARÁGRAFO. En los sectores comerciales, las dimensiones de la zona municipal serán determinadas por el Departamento Administrativo de Planeación, previo estudio de las características urbanas y los requerimientos de estacionamientos de cada una de ellas.

Las zonas anteriormente señaladas solo podrán utilizarse transitoriamente cuando se adelanten trabajos de construcción, para lo cual se deberá solicitar el respectivo permiso ante

el DAPD, colocando una señalización adecuada y el espacio suficiente para el tránsito de peatones.

**ARTÍCULO 332. TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES:** Los antejardines deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental pudiendo utilizarse únicamente en proporción no superior al 25% de su área total para estacionamiento de visitantes.

**PARÁGRAFO 1:** No se permite la construcción de columnas ni ningún tipo de elementos o cubierta sobre la zona de antejardín.

**PARÁGRAFO 2:** El DAPD podrá autorizar la ubicación de obras de arte en estas zonas como fomento a la cultura y embellecimiento del paisaje urbano en la ciudad, pero no admitirá la ubicación de ningún tipo de antena de transmisión de datos, TV, radio o de otra naturaleza.

**ARTÍCULO 333. TRATAMIENTO DE RETIROS LATERALES:** Los retiros laterales deberán tratarse como áreas verdes de control ambiental y en ningún caso podrán ser cubiertos. Pueden ser contabilizados dentro del porcentaje de zonas verdes recreativas para equipamiento comunal, con garantía de uso privado comunal en agrupaciones de vivienda.

**PARÁGRAFO.** Las edificaciones para multifamiliares podrán utilizar uno de los retiros laterales como acceso vehicular a la zona de estacionamiento.

**ARTÍCULO 334. TRATAMIENTO DE RETIROS DE FONDO:** Los retiros de fondo para zonas verdes en el primer piso de las edificaciones deberán tratarse, como mínimo, hasta 1.50 metros (desde la línea del fondo) como tales, para control ambiental, y en ningún caso podrán ser cubiertos. Los restantes 1.50 metros, o más, podrán tratarse como zonas duras o para estacionamientos. En sectores de conservación histórica pueden ser utilizados para estacionamientos siempre que se mantengan descubiertos.

**ARTÍCULO 335. DISPOSICIONES DE RETIROS:** Los retiros tanto laterales como de fondo deberán disponerse en la dimensión exigida para la altura máxima proyectada e igual en todos los pisos a partir del nivel de terreno, con excepciones allí donde se especifique en el presente Estatuto. En aquellas zonas donde se exijan retiros laterales estos no podrán ser cubiertos ni ocupados con parqueaderos.

**ARTÍCULO 336. DISPOSICION DE RETIROS EN ZONAS MÚLTIPLES 2 (M-2):** En las edificaciones comerciales o mixtas de más de cinco (5) pisos en Zonas Múltiples 2 (M-2) podrán adosarse lateralmente en los cuatro (4) primeros y considerar el aislamiento en la dimensión exigida para la altura máxima proyectada, y en igual forma, para todos los pisos a partir del quinto piso inclusive.

PARÁGRAFO. En la zona de Conservación Histórica del norte de la ciudad se permitirá el adosamiento sólo al nivel del primer piso pero retrasado con respecto a la línea de construcción en 3.00 metros.

ARTÍCULO 337. RETIROS LATERALES Y DE FONDO EN LOTES DE ESQUINA: En todos los lotes de esquina los dos linderos del lote se tomarán como laterales.

ARTÍCULO 338. RETIRO ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PREDIO: Cuando se trate de planteamientos de vivienda que contemplen agrupaciones de dos o más edificaciones con dos o más unidades de vivienda en un mismo predio se exigirá un retiro entre edificaciones equivalente a 1/3 de la altura mayor contabilizada a partir del nivel del terreno; el retiro mínimo es de cinco metros (5m) cuando el cálculo es menor a esta dimensión

#### 1.5 SÓTANO Y SEMISÓTANO.

ARTÍCULO 339. LOCALIZACIÓN DE SÓTANO: La Sótanos deberán localizarse dentro de la línea de construcción y podrán ocupar el resto del área del lote.

ARTÍCULO 340. LOCALIZACIÓN DE SEMISÓTANO: Los semisótanos deberán localizarse dentro del área de construcción y podrán ocupar el resto del área del lote.

PAÁGRAFO 1. No se permitirá el voladizo de la losa de cubierta del semisótano hacia la zona de antejardín.

PARÁGRAFO 2. La superficie de cubierta del semisótano no podrá sobrepasar (o emerger) una altura máxima de uno con cincuenta metros (1.50 m) sobre el nivel del andén.

#### 1.6 ESTACIONAMIENTOS.

ARTÍCULO 341. LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS: Los Estacionamientos deberán localizarse al interior de los predios.

ARTÍCULO 342. DIMENSIONAMIENTO DE GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS:

Los cupos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Para Viviendas, Oficinas, Comercio e instituciones 4.50m x 2.25m

Para Vehículos pesados 10.00m x 3.00m

Estacionamiento para Minusválidos La dimensión mínima es de

4.50m x 3.80m. (Todo proyecto debe plantear un cupo por cada 30 cupos

exigidos en cualquiera de los usos).

En todo tipo de edificación, la distancia mínima entre columnas para maniobras vehiculares en zona de estacionamientos será de cuatro con cincuenta metros (4.50m) cuando estos se dispongan a 60°; cuando se trate de estacionamientos a 90° se acepta, como mínimo, cinco metros (5.00m).

El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con más de treinta cupos (30) de parqueo.

En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).

**Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de propiedad.**

## 1.7 RAMPAS Y ESCALERAS.

ARTÍCULO 343. RAMPAS DE ACCESO PEATONAL Y/O ESCALERAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES: Deberán desarrollarse a partir del paramento o línea de propiedad, para lo cual se tendrán en cuenta las Normas Técnicas Icontec 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349, relacionadas con accesibilidad (externas e internas) a las edificaciones para discapacitados.

## 1.8 DISPOSICIONES VARIAS ACERCA DE LOS LOTES.

ARTÍCULO 344. LOTES CON FRENTE EXCEPCIONALES: Los predios existentes con anterioridad a la emisión de la presente Norma y cuyos frentes no cumplan con el mínimo exigido en su sector, podrán adelantarse en ellos obras de remodelación, adición u obras nuevas hasta una altura de (2 pisos). En caso que el propietario desee desarrollar el proyecto hasta la altura máxima permitida en el sector, se aceptará una variación hasta un 15 % del frente mínimo exigido.

## 1.9 PATIOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

ARTÍCULO 345. Toda construcción deberá disponer, para todos sus espacios, iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. El lado mínimo del patio adosado será de tres metros (3.00m). Se dispondrá igual para todos los pisos a partir del nivel del terreno. Para los patios no adosados (internos) el lado mínimo será de dos metros (2.00 m), pero en ningún caso el área será menor a nueve metros cuadrados (9.0 m<sup>2</sup>), para edificaciones de hasta cinco (5) pisos. A partir del sexto piso las escalas serán las siguientes:

- Para edificaciones entre 6 a 10 pisos, el área del patio será de 10 m<sup>2</sup>
- Para edificaciones entre 11 a 15 pisos, el área del patio será de 12 m<sup>2</sup>
- Para edificaciones entre 16 a 20 pisos, el área del patio será de 14 m<sup>2</sup>

A partir de edificaciones con alturas superiores a 21 pisos y por cada cinco (5) pisos adicionales, el área del patio será incrementada en uno con cincuenta (1.50) metros cuadrados (m<sup>2</sup>), contados a partir del primer nivel.

En edificaciones donde se utilicen vacíos para la iluminación o ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a 1.80 metros sobre el nivel del piso respectivo. Se aceptarán ventanas que no estén enfrentadas.

**PARÁGRAFO.** El espacio destinado a patio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la iluminación y ventilación.

#### 1.10 VOLADIZOS.

**ARTÍCULO 346. VOLADIZOS:** En las edificaciones se permitirá la construcción de balcones o terrazas y espacios cerrados, en forma de voladizo y de la siguiente manera:

- a). Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel de andén y su dimensionamiento se hará con respecto al paramento del primer piso de la edificación. Para todas las edificaciones donde se autorice adosamiento el voladizo debe respetar un retiro medianero de uno cincuenta metros (1.50m).
- b). En lotes ubicados en urbanizaciones en las cuales se exige el retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta la tercera parte de dicho antejardín.
- c). En lotes donde la línea de construcción coincida con la línea de Propiedad se permitirá un voladizo de un metro (1.00m), siempre y cuando exista como mínimo un retiro frontal de tres metros (3.00m).
- d) En edificaciones con semisótano los voladizos se ubicarán a partir de una altura equivalente a 1 ½ pisos, contados desde el nivel de terreno del antejardín.

#### 1.11 NORMAS PARA DISCAPACITADOS.

**ARTÍCULO 347. NORMAS PARA DISCAPACITADOS:** Con el fin de garantizar la accesibilidad de los discapacitados a todo tipo de edificaciones que se construyan en el área urbana del Distrito especial de Barranquilla estas deberán cumplir con las Normas establecidas en la Ley 361 de febrero de 1997, el Acuerdo Distrital 018 del 26 de Mayo de 1997 y aquellas que resulten de su respectiva reglamentación, en la cual se establecen mecanismos para la eliminación de barreras arquitectónicas, facilidades para el transporte, espacios peatonales y acomodación en parqueaderos y establecimientos recreativos.

**PARÁGRAFO 1.** En función de lo dispuesto en el presente Artículo aplíquese a todas las construcciones del Distrito de Barranquilla las Normas Técnicas ICONTEC Nos. 4139, 4141, 4142, 4144 sobre señalización; 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349 sobre accesibilidad a las edificaciones (espacios internos y externos) y la 4279 sobre vías de circulación peatonales (espacios urbanos y rurales) para discapacitados.

**PARÁGRAFO 2.** Los Curadores urbanos, en el marco de sus funciones y competencias, supervisarán la aplicación de las especificaciones contenidas en las normas detalladas en el Parágrafo anterior del presente Artículo, en los diseños y proyectos arquitectónicos sometidos a su consideración para la obtención de la respectiva Licencia.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** El DAPD dispondrá de seis (6) meses contados a partir de la fecha de aprobación del Plan de Ordenamiento para divulgar en los gremios de la Construcción, Curadurías, Facultades de Arquitectura y público en general las normas antes señaladas.

#### 1.12 ENGLOBES.

**ARTÍCULO 348. PREVALENCIA DE NORMAS EN CASO DE ENGLOBES:** Cuando se engloben predios que se encuentren regulados por tratamientos diferentes o por normas diferentes del mismo tratamiento, rigen las normas correspondientes para cada predio.

#### 1.13 PROYECTOS EN PREDIOS INCLINADOS.

**ARTÍCULO 349. PROYECTOS EN PREDIOS INCLINADOS:** La altura máxima en edificaciones proyectadas en predios inclinados deberán respetar el número de pisos del sector en todos sus frentes, determinándose su número a partir del acceso principal.

#### 1.14 INDICE DE CONSTRUCCIÓN.

**ARTÍCULO 350. DEL INDICE DE CONSTRUCCIÓN.** El índice directo máximo de construcción en el área urbana de Barranquilla es de 10, sujeto a los retiros, frentes y alturas establecidos en el presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 1.** Todo proyecto de construcción a desarrollar en el área urbana del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla que supere un índice de construcción de diez (10), requerirá del visto bueno de la Junta de Planeación.

**PARÁGRAFO 2.** Los Curadores urbanos verificarán el cumplimiento de esta norma.

#### 1.15 SECCIONES DE VÍAS.

**ARTÍCULO 351. SECCION DE VIAS:** Las secciones de vías para todos los sectores del área urbana serán las existentes en las urbanizaciones y las determinadas en el Plan Maestro Vial. Las nuevas urbanizaciones deberán garantizar la integración con el resto de la malla vial urbana, lo cual deberá concertarse, para garantizar la continuidad de la estructura vial.

**PARÁGRAFO 1.** El DAPD dispondrá de los correspondientes alineamientos de conformidad con los diferentes tipos de vías establecidas en el Plan de Ordenamiento.

PARÁGRAFO 2. Los Curadores Urbanos pondrán especial cuidado en la naturaleza de este Artículo para garantizar la continuidad, racionalidad y preservación de la estructura vial Distrital y Metropolitana.

#### 1.16 MARQUESINAS.

ARTÍCULO 352. CONSTRUCCION DE MARQUESINAS: Cuando el diseño de una edificación contemple la construcción de marquesinas como elemento de cubierta del andén (en zonas comerciales), solo se permitirá su instalación según las Normas siguientes:

- a). La proyección de la marquesina hasta dos metros (2 m) antes de la línea del bordillo, allí donde coincida la línea de propiedad con la de construcción.
- b). Iluminación, mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
- c). Construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación. En aquellas construcciones donde se requieran soportes verticales estos deberán quedar dentro del predio.

En caso de que sea propuesta en zona de antejardín se regirá por las siguientes normas:

- a). Proyección máxima a 1/3 del antejardín.
- b). Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina y su construcción en voladizo.

#### 1.17 SERVIDUMBRES.

ARTÍCULO 353. Las zonas o franjas de tierra destinadas a la localización de infraestructura para servicios públicos (Energía eléctrica, telefonía o gas) que configuran servidumbres no podrán ser ocupadas con ningún tipo de uso urbanístico.

PARÁGRAFO. Las servidumbre no constituyen áreas de cesión para el Distrito, por lo tanto, el urbanizador establecerá, conjuntamente con la entidad respectiva, las características de adquisición, control y preservación de éstas áreas.

#### 1.18 INSTALACIONES DE GAS PARA EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 354. Toda construcción que se ejecute en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla deberá cumplir las especificaciones detalladas en el Anexo No. 4, referido a instalaciones para gas domiciliario, el cual forma parte integral del presente Estatuto.

PARÁGRAFO. En los casos de construcción de multifamiliares, los planos arquitectónicos exigidos en el literal “b” del Artículo 12 del Decreto 1052 de 1998, deben contener la localización y previsión de las redes internas para suministro de gas, y las restantes redes de

servicios (acueducto, alcantarillado, teléfono, energía eléctrica y aquellas especiales demandadas por el tipo y función de la edificación).

### 1.19 NORMAS PARA EDIFICACIONES EN ALTURAS

**ARTÍCULO 355. ASCENSORES:** Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del acceso, estará dotada del servicio de ascensor.

**ARTÍCULO 356. ESCALERAS:** Toda edificación en altura que contemple mas de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) de área construida por piso, dispondrá, por lo menos, de dos (2) unidades de circulación vertical con escaleras adecuadamente separadas:

Las escaleras en edificios en altura tendrán para cumplir además las siguientes especificaciones:

- a). La pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos contrahuellas (2 ch) más una huella (1h) = punto sesenta y cuatro (0.64 m). Contrahuella máxima = punto dieciocho metros (0.18m).
- b). El ancho mínimo de la escalera será de uno con veinte metros (1.20m) sea ésta diseñada en uno o varios tramos.
- c). Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
- d). Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre descansos.
- e). Las escaleras abiertas al exterior, en ningún caso podrán proyectarse sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido y deberán contar con pasamanos para discapacitados y personas de la tercera edad.
- f). Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación directa proveniente del exterior o de patios interiores, dispuestas conforme a las determinaciones de la Ley 361 de 1997 sobre eliminación de barreras arquitectónicas para discapacitados.

**ARTÍCULO 357. PARQUEADEROS:** Se permitirán parqueaderos dentro de las edificaciones. Igualmente a nivel del primer piso, cuando esté destinado a locales para actividades comerciales y de servicios siempre y cuando el acceso y la salida para los vehículos estén unificados.

**PARÁGRAFO.** Si el parqueadero se proyecta en semisótano o sótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas a partir de la línea interior del andén hacia el interior de la construcción; en ningún caso se permitirá que las rampas atraviesen el andén y la zona verde pública.

**ARTÍCULO 358. ESCALERAS DE ACCESO EXTERIOR:** Sólo se permitirá la construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín si las condiciones topográficas del terreno así lo exigieren, si el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público y cuando la distancia de altura al primer piso sea causada por la construcción de semisótanos. Cuando no exista ninguna de estas limitantes las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar dentro del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín.

**ARTÍCULO 359. SEMISOTANOS:** Cuando se proyecten semisótanos podrán desarrollarse escaleras de acceso sobre zonas de antejardín, conservando una distancia de 1/6 del frente del lote con relación al lote vecino. El ancho máximo de la escalera será, también, de 1/6 del frente del lote. La cubierta del semisótano no podrá sobresalir con relación a las zonas de antejardín y el retiro frontal obligatorio, pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta efectiva del edificio.

**ARTÍCULO 360. PORTERIAS Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO:** En las edificaciones en alturas de mas de cinco pisos (5 pisos) o en aquellas que tengan más de diez unidades de vivienda (10 unds) se deberá disponer en sus áreas comunes privadas, distintas a las de antejardin, de un espacio para portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad; de un servicio sanitario completo para uso del personal requerido y para el mantenimiento.

**ARTÍCULO 361. TANQUES DE AGUA:** Toda edificación podrá estar dotada con un tanque para almacenamiento de agua.

**ARTÍCULO 362. DUCTOS:** En toda edificación en altura que tenga más de cinco pisos (5 pisos) se debe contemplar la instalación de ductos para basuras acabados de modo que se permita su fácil retiro, complementado con un depósito especial para recibirlas y de fácil acceso a la empresa de servicios respectiva. No se permitirá la construcción de estos depósitos en la zona pública municipal.

**ARTÍCULO 363. CANALIZACIONES TELEFONICAS PARA CITOFONOS Y ANTENAS:** Toda edificación en altura (multifamiliar, oficinas o comercial), deberá ser provista de canalizaciones para la instalación de pararrayos, teléfonos, citofónos y ductos

para cables, y, a juicio del constructor, para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliar.

**ARTÍCULO 364. ESTRUCTURA ANTISISMICA:** Toda edificación superior a dos (2) pisos debe diseñarse y construirse cumpliendo con los requisitos sobre estructura antisísmica exigidos por la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 del 9 de Enero de 1998, relacionado con las Normas Sismo Resistentes – NSR-98.

**PARÁGRAFO.** Los curadores urbanos darán estricto cumplimiento a las disposiciones que sobre el particular señalan los Artículos 13 al 16 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, Reglamentario de la Ley 388/97

**ARTÍCULO 365. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS:** Toda edificación destinada a vivienda multifamiliar, oficinas, servicios, comercio o de carácter mixto, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendio y medios de evacuación. A más de los exigidos por el cuerpo de bomberos del Distrito de Barranquilla.

**PARÁGRAFO.** Para los fines señalados en el presente Artículo se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) **ESTACIONAMIENTOS O GARAJES:** Toda edificación para estacionamiento de vehículos debe estar dotada de extintores de incendio a razón de uno (1) por cada treinta vehículos.
- b) **PISOS ALTOS EN EDIFICACIONES:** En cada uno de los pisos debe instalarse un gabinete completo contra incendio, provisto de todos los elementos del caso (hacha, llaves de siamesa, extintor y manguera), teniendo en cuenta que un gabinete abastece hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados de área construida. En caso de sobrepasar esta área deben instalarse gabinetes adicionales.
- c) **ESCALERAS:** Las escaleras en edificaciones mayores a cinco (5) pisos deben tener iluminación natural y estar presurizadas (sin corrientes de aire), para que en caso de incendio sean refugios transitorios y lugares de evacuación.
- d) **PUERTAS:** Ninguna puerta debe rebatir sobre el área de los descansos de las escaleras. En caso de ser necesario abrir puertas sobre éstos descansos debe duplicarse su área.
- e) **TANQUES DE AGUA.** Toda construcción en altura debe proveer un tanque elevado de almacenamiento de agua con capacidad para abastecer mínimo , a razón de 200 lts/hab. por día, y destinar de éste volumen 1/3 como reserva exclusiva para casos de incendio.  
Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de ésta estarán ubicadas en sitios de fácil acceso. Si este tipo de instalaciones requiere de construcciones subterráneas, sobre ellas no se podrá disponer celdas de parqueo.
- f) **TERRAZA DE EVACUACIÓN:** Se considerará lo establecido en el Artículo siguiente.

- g) ANTEJARDÍN: En lugar visible y de fácil acceso, debe instalarse una siamesa para el suministro de agua al tanque elevado.

ARTÍCULO 366. REMATE DE CUBIERTA: La cubierta final o remate de toda edificación en altura superior a once (11) pisos podrá rematar con un tratamiento en terraza o azotea en una proporción mínima del cincuenta por ciento (50%) del área de la cubierta final de la edificación y permanecer libre de obstáculos.

PARÁGRAFO. De manera opcional, el constructor, de acuerdo con las características funcionales de la edificación y siempre y cuando no se cuente con otro sistema de evacuación, podrá disponer la estructura de la terraza como helipuerto, para lo cual deberá sujetarse a las normas que sobre el particular dispone la Aeronáutica Civil.

ARTÍCULO 367. OTRAS DISPOSICIONES PARA SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES: El diseño y construcción de toda edificación en altura deberá cumplir además, con las siguientes disposiciones con el fin de brindar mayor seguridad a sus ocupantes:

- a). Evitar, en lo posible, acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
- b). No se podrán disponer en el piso, tomacorrientes y switches de instalaciones eléctricas. Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos rasos de las edificaciones. El diseño de éstas instalaciones deberán estar de acuerdo con las especificaciones que disponga la Empresa encargada del servicio de energía eléctrica.
- c). Los cuartos terminales de los ductos y shut de basuras deben ubicarse en sitios que permitan el acceso para su fácil evacuación.
- d). 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 dan directamente al vacío y no se contemple área de balcón en su fachada.

## TÍTULO CUARTO NORMAS PARA INSTALACIONES ESPECIALIZADAS

### **CAPÍTULO 1** **ASPECTOS GENERALES.**

ARTÍCULO 368. DEFINICIÓN: Se consideran Instalaciones Especiales a todos aquellos elementos o estructuras que se anexan para cumplir cualquier fin en las edificaciones, tales como antenas parabólicas, antenas y cables de transmisión y recepción de señales, faros, tanques, etc.

ARTÍCULO 369. NORMAS GENERALES: Las instalaciones especiales serán consideradas como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos laterales, aislamientos posteriores, aislamientos entre edificaciones, retrocesos, servidumbre y demás formas volumétricas correspondientes a la Zona del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla en que se ubiquen, sin perjuicio del cumplimiento de las demás Normas específicas que se expidan para reglamentar otros aspectos relativos a su ubicación y funcionamiento.

PARÁGRAFO 1. Para antenas de transmisión y recepción de datos, imágenes, telefonía, comunicación, etc., deberá presentarse, ante el DADIMA, un estudio detallado sobre el impacto que puedan ocasionar en el entorno, antes de surtir el proceso de aprobación en las Curadurías; esta aprobación estará sujeta a la determinación que en tal sentido expida esta autoridad ambiental.

Las antenas de transmisión para radio-difusión se dispondrán por fuera del perímetro urbano de la ciudad y se ajustarán, además, a las normas que para ellas establece, y establezca, el Ministerio de Comunicaciones. Deberán surtir, ante la autoridad ambiental, el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior.

Las Curadurías urbanas exigirán, además del concepto de la autoridad antes indicada, en caso de ser positivo, las especificaciones del diseño estructural del anclaje de la antena y los criterios de mantenimiento de la misma, así como el cumplimiento de los retiros laterales y de

fondo establecidos para ellas en el presente Estatuto cuando sea permitida en zonas urbanizadas.

PARÁGRAFO 2. El Departamento Administrativo de Planeación y el DADIMA deberán expedir, en el término de un (1) año contado a partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento, una reglamentación específica sobre las diferentes instalaciones de antenas, así como señalar las áreas del suelo urbano y/o rural alternativas en el Distrito para la ubicación de este tipo de instalaciones especializadas.

PARÁGRAFO 3. Cuando se trate de construcción de antenas en edificaciones en altura existentes deberá, además de cumplirse con lo establecido en el parágrafo anterior, reconocerse la factibilidad estructural de la edificación mediante certificación expedida por un profesional de la ingeniería civil debidamente matriculado. Igualmente, la autorización de la administración del edificio, debidamente refrendada por lo menos por la mitad de los propietarios, para estos fines.

PARÁGRAFO 4. La solicitud para la ubicación en inmuebles ya edificados deberá efectuarse por el procedimiento de permiso de adición o reforma.

ARTÍCULO 370. DE LA UBICACIÓN: La ubicación de las instalaciones especiales será autorizada en:

- 1). Areas y espacios comunes al interior de las edificaciones, siempre y cuando no perjudiquen el desarrollo de las funciones aprobadas para esas zonas.  
En estos casos la ubicación de estas instalaciones especiales solo podrán ser autorizadas, previa aprobación de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.
- 2). Las cubiertas de las edificaciones siempre y cuando cumplan con lo establecido en el parágrafo del Artículo anterior.

ARTÍCULO 371. DE LA NO UBICACIÓN: No se podrá autorizar la ubicación de instalaciones especiales y antenas sobre las siguientes zonas:

- 1). Retiro de frente o antejardín.
- 2). Zonas viales
- 3). Zonas de plazas y parques.
- 4). Zonas de retiro lateral o retiro posterior de las edificaciones, o entre aislamientos de las edificaciones de un mismo proyecto.
- 5). En zonas de control ambiental.
- 6). Sobre los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo.

**ARTÍCULO 372. SOBRE LA ALTURA MÁXIMA:** Las instalaciones especiales no se contabilizarán como parte de la altura máxima permitida en las edificaciones de acuerdo al Reglamento para cada zona.

**ARTÍCULO 373. UBICACIÓN RESTRINGIDA:** Para zonas consideradas como de patrimonio histórico y arquitectónico, estas instalaciones no podrán disponerse sobre la base de modificaciones estructurales de la edificación, por lo que se considera indispensable que para su aprobación o autorización se presente el proyecto respectivo ante la Filial del Consejo de Monumentos, previamente.

**ARTÍCULO 374. EDIFICACIONES NUEVAS:** La solicitud para la ubicación en construcciones nuevas, deberá incluirse dentro de la solicitud de la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 375. LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES:** Los propietarios de inmuebles que tengan instalaciones especiales y cumplan con las Normas establecidas en el presente Estatuto deben solicitar la legalización en el término de seis meses (6) contados a partir de la fecha de su publicación.

**PARÁGRAFO.** Cuando las instalaciones especiales de que trata el presente capítulo se encuentren en operación y por razones técnicas debidamente comprobadas afecten las condiciones de habitabilidad de los sectores adyacentes en donde se localizan, deberán relocalizarse en un término no mayor a doce (12) meses contados a partir de la determinación tomada por la autoridad Distrital respectiva.

**ARTÍCULO 376. DE LAS SOLICITUDES:** La solicitud para la ubicación de instalaciones especiales debe reunir los siguientes requisitos:

- 1). Nombre del propietario y constructor responsable.
- 2). Dos juegos (2) de planos arquitectónicos en el que aparezca la instalación especial a Escalas 1:50 ó 1:100.
- 3). Poder debidamente otorgado cuando el solicitante sea diferente del propietario.
- 4). Acta de aceptación de la Asamblea de copropietarios para efectuar la adición, cuando el inmueble este sometido al régimen de propiedad horizontal.
- 5). Estudio técnico – estructural para cada caso en particular.
- 6). Programa y tipo de mantenimiento previsto.
- 7). Para el caso de antenas ubicadas en lotes o edificaciones en urbanizaciones desarrolladas deberá presentarse la correspondiente autorización de los vecinos del sector.

## TÍTULO QUINTO INSTRUMENTOS DE LA PARTICIPACIÓN POR PLUSVALÍA

### **CAPITULO 1** **PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA**

ARTÍCULO 377. NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio distrital.

ARTÍCULO 378. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- 1 La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- 2 El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 3 La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- 4 Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los Planes Parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado, en su financiación, la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales ejecutoras podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales (Artículo 2, numeral 4 del Decreto 1599 de 1998).

PARÁGRAFO 1. El DAPD elaborará, conjuntamente con el IGAC y a partir del plano de identificación de hechos generadores insertado en el Acuerdo del POT (Parte A), el Plano que señale las zonas y subzonas, sectores y subsectores beneficiarios de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, los derechos adicionales de construcción y desarrollo cuando fuere del caso.

**PARÁGRAFO 2.** Para los casos en que las decisiones emanadas de la Junta de Planeación y/o del Consejo Consultivo propicien uno o varios de los hechos generadores de plusvalía descritos en el presente artículo, esta se aplicará conforme a la naturaleza y características de la misma.

**ARTÍCULO 379. EFECTO PLUSVALÍA COMO RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.** Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, sectores o subsectores como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El valor mayor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada precio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

**ARTÍCULO 380. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTÍCULO 381. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada.  
Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTÍCULO 382. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.** En desarrollo del artículo 87 de la ley 388 de 1997, cuando la participación por plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efectos de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las

zonas o sub zonas beneficiarias con características geo económicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalías por predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

5. Cuando la administración distrital opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

**ARTÍCULO 383. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollan.

**ARTÍCULO 384. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.** La tasa de la participación que se imputará a la plusvalía generada será equivalente al treinta (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

**PARÁGRAFO 1.** Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**PARÁGRAFO 2.** En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**PARÁGRAFO 3.** Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geo-económicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del distrito.

**ARTÍCULO 385. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculos los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la ley. 388 de 1997.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, y de los instrumentos que lo desarrollan en el cual se concretan las acciones urbanísticas de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores considerados.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine en el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas, se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998.

**PARÁGRAFO 1.** Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

**PARÁGRAFO 2.** Los Curadores Urbanos quedan habilitados para la expedición de licencias de construcción en todas sus modalidades mientras se surtan los procedimientos técnicos descritos en el presente artículo. Una vez definida la estructura de participación por plusvalía estos deberán incorporar, dentro de las exigibilidades para expedir las licencias, la constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud de licencia se encuentra afectado por la misma.

**ARTÍCULO 386. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde del Distrito liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes de conformidad con lo autorizado por el Concejo Distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**PARÁGRAFO.** A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, la administración distrital divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores geoeconómicos homogéneos beneficiarios.

**ARTÍCULO 387. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.** Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona, sector o subsector en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contando a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 388. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 378 del presente Estatuto.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1° y 3° del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
4. Mediante la adquisición de los títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1.** En el evento previsto en el numeral 1°, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

**PARÁGRAFO 2.** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARÁGRAFO 3.** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**PARÁGRAFO 4.** Quedan exonerados del cobro de la participación en plusvalía los establecidos inmuebles destinados a viviendas de interés social, de conformidad con los procedimientos establecidos por el Gobierno Nacional.

**ARTÍCULO 389. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En efectivo.
2. Transferiendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto, esta forma

sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciéndolos cálculos de equivalencia de valores correspondiente.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamiento sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

En los eventos de que tratan los numerales 2º y 4º se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6º se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

PARÁGRAFO. – Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

**ARTÍCULO 390. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.** El producto de la participación en plusvalía a favor del distrito se destinará a través del Fondo Distrital de Desarrollo Urbano “Fodes” a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la renovación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO. Las inversiones de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías se orientarán de conformidad con los programas y proyectos previstos en el Plan de Ordenamiento, los Planes Parciales que se desarrollen o Unidades de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 391. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARÁGRAFO. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento, estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

## TERCERA PARTE

## PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS

### TÍTULO PRIMERO TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

#### **CAPÍTULO I** **DEFINICIONES.**

ARTÍCULO 392. DEFINICIONES GENERALES. Para efectos de la aplicación de la presente reglamentación, las definiciones de los términos básicos utilizados en el presente capítulo están sujetas a las especificadas en el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997. Incluye los siguientes:

LICENCIA: Acto administrativo por el cual se autoriza, a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras (Artículo 1 del Decreto 1052 de 1998).

CURADOR URBANO: Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de construcción, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción (Artículo 35 del Decreto 1052 de 1998).

CONTROL: Es el acto de seguimiento que ejerce el Alcalde Distrital por conducto de sus agentes con el fin de vigilar la ejecución de las obras, para asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **CAPÍTULO II.** **DE LAS LICENCIAS.**

ARTÍCULO 393. Las Licencias de Urbanismo y Construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los Curadores urbanos de conformidad con los términos que para tales efectos establece la ley 388 de 1997 y, específicamente, el Capítulo Primero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

ARTÍCULO 394. Las Licencias para proyectos urbanísticos de loteo, urbanístico – arquitectónico y proyectos arquitectónicos en predios urbanizados de que trata el Capítulo V

y VI de la Tercera Parte del Decreto 572 de 1993 se sujetarán, en adelante, a las disposiciones que para el efecto establece el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**ARTÍCULO 395. DEFINICIÓN DE LOS AGENTES DISTRITALES PARA EL CONTROL DE LAS LICENCIAS.** Conforme a lo establecido en el Artículo 83 del Decreto 1052 de 1989 y el Artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, los agentes del Alcalde Distrital para los fines de que tratan los referidos artículos son: la Secretaría de Gobierno Distrital, El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), la Oficina de Control Urbano y el Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DADIMA).

**ARTÍCULO 396. TRÁMITE DE LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** Los Curadores Urbanos podrán adelantar gestiones ante las diferentes entidades y agencias del Estado, encaminadas a la obtención de las licencias de urbanismo y construcción para los usuarios que así lo soliciten.

### **CAPÍTULO III** **DE LOS CURADORES URBANOS.**

**ARTÍCULO 397.** La naturaleza de la función del Curador Urbano, su jurisdicción, designación, requisitos y mecanismos de selección, inhabilidades, incompatibilidades, pérdida de la calidad de curador urbano, impedimentos para el ejercicio de la curaduría y régimen disciplinario corresponden a lo establecido en el Capítulo Tercero del Decreto Reglamentario 1502 del 10 de junio de 1998.

**ARTÍCULO 398.** Los Curadores Urbanos podrán adelantar, para la expedición de las licencias de urbanismo y construcción, todas las actuaciones y conceptos previos que requieran para estos efectos en su totalidad, quienes realizaran las gestiones del caso ante las distintas entidades o instancias que tienen relación con el proceso.

**PARÁGRAFO.** Todas las dependencias, instancias o entidades del orden Distrital asociadas con la expedición de conceptos o actuaciones previas requeridas para la expedición de licencias de urbanismo o construcción deberán suministrarlas directamente a los Curadores Urbanos en nombre del usuario respectivo.

**ARTÍCULO 399. DE LA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.** De acuerdo con el Artículo 37 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, los Curadores Urbanos, en ejercicio de sus funciones, verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de

contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de Planeación del Distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

En ejercicio de sus funciones, el Curador podrá elevar consultas de carácter general a las entidades Distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano, sobre autorizaciones, asignaciones, determinación de nomenclatura y demás procedimientos que requieran para la expedición de cualquier licencia. Dichas entidades deberán responder las consultas en los términos que fija el Código Contencioso Administrativo.

#### **CAPÍTULO IV** **LA DELINEACIÓN URBANA.**

ARTÍCULO 400. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) expedir, para toda persona natural o jurídica, y en estrecha concordancia con las competencias que le confiere el Artículo 27 del Decreto (Reglamentario) 1504 del 4 de agosto de 1998 sobre el Espacio Público, el documento de delineación urbana con la información sobre especificaciones viales que afecten determinado sector o predio.

PARÁGRAFO. De manera obligatoria, los Curadores urbanos requerirán dicho documento para los trámites que toda persona natural o jurídica solicite para intervenir un predio o sector, en la respectiva Curaduría.

ARTÍCULO 401. PLAZO DE ENTREGA. El DAPD expedirá, en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, el respectivo documento de delineación para predios no urbanizados. Con fundamento en el plano de levantamiento del lote que el interesado debe acompañar a la solicitud, el DAPD establecerá los siguientes criterios: afectaciones viales, continuidad de la malla vial principal, afectaciones por zonas de riesgo, zonas de reserva para servicios públicos, retiros en zonas de arroyos, recomendaciones para zonas de cesión para parques zonales, entre otros, los cuales serán de obligatoria observancia por los Curadores Urbanos.

PARÁGRAFO 1. La delineación urbana para los lotes que pertenezcan a una urbanización aprobada, se expedirá en un plazo de seis (6) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

PARÁGRAFO 2: El DAPD liquidará los derechos por el servicio de expedición o actualización de la delineación urbana, los cuales deberán cancelarse como requisito para reclamar el documento de delineación respectivo.

ARTÍCULO 402. VIGENCIA. El documento de delineación urbana tendrá una vigencia de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo deberá

actualizarse y ajustarse, si es el caso, a las disposiciones vigentes, siempre y cuando no se haya hecho efectivo ningún trámite ante alguna de las Curadurías locales para la obtención de una licencia. En caso de existir una licencia, se mantendrán las especificaciones normativas allí consignadas para la renovación del documento.

## **CAPÍTULO V** **DE LAS LICENCIAS PARA DEMOLICIÓN, REMODELACIÓN O RESTAURACIÓN EN SECTORES DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.**

ARTÍCULO 403. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización de demolición, remodelación o restauración de fachadas o interiores en un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá adicionar un concepto favorable para cada caso, expedido por el DAPD conforme a las normas que sobre patrimonio contempla el Presente Estatuto.

PARÁGRAFO. El DAPD podrá asesorarse de la Filial del Consejo de Monumentos del Atlántico para el desarrollo de los fines de que trata el presente Artículo cuando se trate de proyectos, como los señalados, en los sectores definidos como de valor patrimonial.

## **CAPÍTULO VI** **DE LAS LICENCIAS PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE REFORMA Y ADICIÓN**

ARTÍCULO 404. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización para proyectos arquitectónicos de reforma o adiciones (menor o sustancial) su aprobación estará sujeta a lo dispuesto para tales propósitos en el Decreto 1052 de junio 10 de 1998.

## **CAPÍTULO VII** **DE LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

ARTÍCULO 405. La solicitud de licencia será objeto de comunicación por parte de el Curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, en los términos previstos en el Artículo 17 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

## **CAPÍTULO VIII** **DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS.**

ARTICULO 406. De conformidad con el Artículo 46 del Decreto 2150 de 1995, suprímase la Licencia de Funcionamiento para todo establecimiento industrial, comercial o de otra naturaleza, abierto o no al público, salvo el cumplimiento de los requisitos que se enumeran en los artículos siguientes, que no cumplan con las garantías para la seguridad y salubridad pública.

ARTÍCULO 407. REQUISITOS ESPECIALES. De acuerdo con el Artículo 47 del Decreto 2150 de 1995 los requisitos son los siguientes:

- Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente al respectivo municipio.
- Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales (intensidad auditiva, por ejemplo) según el caso descritas por la ley.
- Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
- Cancelar los impuestos de carácter distrital.
- Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.

PARÁGRAFO 1. El lleno de los anteriores requisitos no exime al establecimiento del cumplimiento de las normas policivas y ambientales.

PARÁGRAFO 2. El propietario o administrador de un establecimiento, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de su apertura, deberá comunicar tal hecho a la oficina de Planeación del Distrito de Barranquilla mediante oficio, con copia a la Oficina de Control Urbano y División Operativa de la Secretaría de Gobierno del Distrito de Barranquilla.

ARTÍCULO 408. CONTROL POLICIVO. Para los efectos de este control, el Artículo 48 del Decreto 2150 de 1995 establece que, en cualquier momento, las autoridades de policía del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo anterior y, en caso de inobservancia, adoptarán las medidas previstas en la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa.

Tales funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policivas, o asesorías especiales previstas en el código Civil y de la acción de tutela cuando estimen que se vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales.

ARTÍCULO 409. DE LA LOCALIZACIÓN. En caso de presentarse contravenciones a las normas establecidas en el presente Estatuto, la Secretaría de Gobierno notificará de tal hecho al propietario y aplicará, si hay lugar, las sanciones respectivas.

ARTÍCULO 410. DE LA REUBICACIÓN. Cuando un local tenga que ser demolido a causa de obras decretadas por valorización, renovación urbana, reajuste predial (de tierras), orden de autoridad policiva en caso de que amenace ruina, o decisión judicial, podrá reubicarse dentro de la misma zona, previo el cumplimiento de los requisitos antes señalados.

ARTÍCULO 411. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO. : Todo establecimiento comercial, industrial o institucional que funcione o pretenda funcionar en el Distrito de Barranquilla, o persona natural, podrá solicitar el Certificado de Usos del Suelo en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD).

PARÁGRAFO. Las Autoridades y agentes de control del distrito deberán verificar la correspondencia de las actividades realizadas en cada establecimiento a los que se refiere este artículo con las normas consignadas en el presente estatuto para los efectos previstos en el Capítulo Quinto del Decreto 1052 de 1998 (De las Sanciones Urbanísticas).

ARTÍCULO 412. PLAZO DE ENTREGA. El DAPD liquidará los derechos por el servicio de expedición y actualización del Certificado de Usos del Suelo y dispondrá de diez (10) días hábiles contados a partir de la solicitud del peticionario para la expedición del mismo.

ARTÍCULO 413. VIGENCIA. El Certificado de Usos del suelo tendrá una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de su expedición.

## **CAPITULO IX.** **DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS.**

ARTÍCULO 414. De conformidad con las determinaciones consignadas en el Capítulo Quinto del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, relacionadas con las Sanciones Urbanísticas, éstas serán aplicadas por el Alcalde Distrital o sus agentes siguiendo para ello los procedimientos previstos en el Artículo 85 del mismo Decreto.

ARTÍCULO 415. SANCIONES URBANÍSTICAS. Las sanciones urbanísticas derivadas de las contravenciones al Artículo 84 del Decreto 1052 de 1998 serán las especificadas en el mismo Decreto, en su Artículo 86

PARÁGRAFO 1. La Oficina de Control Urbano de l Distrito Especial, Industrial y Portuario

de Barranquilla será la encargada de analizar, evaluar y definir la naturaleza de las

infracciones urbanísticas y, consecuentemente, establecer el monto de las sanciones de acuerdo con las determinantes que para el efecto señala el Decreto especificado en el presente

Artículo, considerando para ello el inciso 1° del Artículo 84 del Decreto 1052 de 1998, y en cuanto al seguimiento del mismo artículo será competencia de la Secretaría de Gobierno.

**PARÁGRAFO 2:** Corresponderá a la División Operativa de la Secretaría de Gobierno del Distrito de Barranquilla la facultad de vigilancia y control sobre los establecimientos comerciales, industriales y de servicios que contravengan las normas sobre usos del suelo, conforme lo determina el Decreto 0112 del 31 de julio del 2000.

## TÍTULO SEGUNDO

## OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES

**ARTÍCULO 416. OBLIGATORIEDAD:** Las normas contenidas en el presente Estatuto son de obligatorio cumplimiento por toda persona natural o jurídica así como por los organismos de la Administración Pública y de todos los órdenes y ningún organismo Distrital podrá conceder e insertar excepciones. El Estatuto cual sólo podrá ser modificado conforme lo estable la Ley 388 de 1997 y mediante Acuerdo sancionado por el Concejo Distrital.

**PARÁGRAFO.** Todo tipo de actuación sobre el territorio del Distrito de Barranquilla de carácter provisional o definitivo, bien sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las normas aquí contenidas.

**ARTÍCULO 417. NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO:** Las licencias o permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente estatuto y serán anulables ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo en primera instancia.

**PARÁGRAFO.** Cualquier ciudadano podrá iniciar la acción de Nulidad contra una licencia o permiso expedida en violación a lo dispuesto en el presente Estatuto.

**ARTICULO 418. TRANSITORIO.** En caso de anulación o suspensión de la Ordenanza 00021 de 1999 emanada de la Asamblea Departamental relacionada con la redefinición de límites entre el Distrito de Barranquilla y Puerto Colombia, el DAPD establecerá, mediante Decreto de la Alcaldía, las normas urbanísticas del territorio objeto de redefinición de los límites, siguiendo para ello los parámetros establecidos en el POT y el presente Estatuto.

**ARTÍCULO 419. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES.** El DAPD elaborará la delimitación urbana detallada para cada uno los sectores residenciales, múltiples, industriales e institucionales a partir de la información cartográfica establecida en el presente Estatuto, incorporándola a este mediante Decreto. Los límites establecidos en la cartografía no podrán ser modificados por el Decreto que se expida.

**ARTÍCULO 420. VIGENCIA DE PERMISO O LICENCIA:** todo permiso o licencia expedido con anterioridad a la expedición del presente estatuto que haya perdido su vigencia por no haber iniciado la obra o actividad para la cual fue obtenida, deberá iniciar los trámites de aprobación regidas por las nuevas disposiciones.

**ARTÍCULO 421. AUTORIZACIONES.** 1) Autorízase al Alcalde del Distrito para que en un término de un (1) mes, contados a partir de la vigencia del presente decreto, pueda establecer, mediante Decreto, los ajustes a los documentos de las memorias técnicas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

2) Autorízase al Alcalde para establecer, mediante Decreto, los costos a cobrar por concepto de la venta de planos, información estadística, copias de las memorias del POT o cualquier otro documento producido por el DAPD derivado de la información estadística o territorial, con el fin de garantizar la sostenibilidad de los equipos dispuestos para estos fines, así como los reajustes que sean necesarios. Los recursos captados por estos conceptos se destinarán integralmente al Fondo de Planes y Proyectos del DAPD.

**ARTÍCULO 422. DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.** Será una instancia asesora de la administración distrital en materia de ordenamiento territorial; estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo, los curadores urbanos forman parte de este consejo. Su conformación y la reglamentación sobre su funcionamiento será expedida por el Alcalde en un término no mayor a tres (3) meses contados a partir de la aprobación del presente acuerdo. Para determinar sus funciones específicas y el nombramiento de los miembros, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- Sus miembros deben ser personas de reconocida idoneidad asociada con el conocimiento de la ciudad.
- Debe tener carácter interinstitucional e intersectorial
- Por ser organismo de apoyo a la administración distrital, sus miembros no tendrán derecho a remuneración de ninguna clase.

**PARÁGRAFO.** Será obligatoria su consulta para la aprobación de los planes parciales, la modificación del plan vial (en los componentes viales de alcance metropolitano y arterial ) y para cualquier modificación o complementación al POT, las cuales, en caso de ser aceptadas, serán formalizados mediante Acuerdo distrital.

## **ANEXO 1**

# **TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS**

(CAPÍTULO VI, TÍTULO PRIMERO, PRIMERA PARTE)

- 1) **ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Toda aquella que vierte en el entorno líquido, aéreo ó terrestre, emisiones líquidas, sólidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza,

características, concentración de volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

- 2) **ACCION URBANA:** Es la determinación político - administrativa que adopta el Distrito para el territorio bajo su jurisdicción, considerada dentro de la función pública que le compete por vía de la Constitución, las leyes y las normas reglamentarias. Así mismo, la decisión sobre las características de tratamiento para las zonas identificadas en el Estatuto Urbano (Por ejemplo: rehabilitación, Conservación, etc.).
- 3) **ADECUACION:** Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea este el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos originales ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiera el interesado.
- 4) **AFECTACION:** Restricción impuesta por el Distrito Especial de Barranquilla que límite o impida la obtención de licencias, de urbanismo, parcelación, de construcción, ampliación, adecuación, modificación o de funcionamiento de que trata el Artículo 66 de la Ley 9a de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el Artículo 37 de la citada Ley.
- 5) **AGRUPACION:** Es el desarrollo urbanístico-arquitectónico compuesto por tres o mas unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad privada individual.
- 6)  **AISLAMIENTO:** Es la distancia Horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El Aislamiento puede ser lateral posterior o anterior dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.
- 7)  **AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero del predio.
- 8)  **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la Distancia Horizontal comprendida entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero del predio.
- 9)  **ALERO:** Parte de la cubierta que sale del plano conformado por el paramento de la fachada.
- 10)  **ALTILLO:** Es el piso integrado a la cubierta de una edificación y que forma parte del último piso.
- 11)  **ALTURA BASICA:** Es la Altura permitida en un área o sector de la ciudad.
- 12)  **ALTURA DE PISO:** Es la Distancia Vertical entre el piso terminado y el cielo raso de una construcción, sin incluir la sección estructural o losa.
- 13)  **ALTURA MAXIMA PERMITIDA:** Es el Número de Pisos asignados a cada zona o sector tomados por el frente del predio, partiendo del nivel del andén y manteniéndose en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

- 14) **AMOBAMIEN TO URBANO:** Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público como: bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.
- 15) **AMPLIACION:** Todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas y volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.
- 16) **ANCHO DEL LOTE:** Es la Distancia Horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el lindero del lote.
- 17) **ANCHO DE LA VIA:** Es la Distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación o lineamientos.
- 18) **ANDEN:** Es la Superficie paralela lateral a la vía pública, destinada al tránsito de peatones que tiene un ancho variable según las características de la zona. Por lo general está comprendida entre la línea de propiedad o el lineamiento del predio y el sardinel.
- 19) **ANTEJARDIN:** Es el Area Libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de propiedad y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.
- 20) **APROBACIÓN:** Procedimiento o trámite legal que surte un proyecto para su posterior implementación física o normativa.
- 21) **ÁREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la correspondiente al total del globo de terreno por desarrollar, sin excluir áreas viales y de cesiones.
- 22) **ÁREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada dentro de un lote y correspondiente a la suma de la superficie de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.
- 23) **ÁREAS DE ACTIVIDAD:** Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide el Suelo Urbano, con el fin de reglamentar sus usos.
- 24) **ÁREAS LIBRES:** Es la superficie de terreno que no está ocupada por construcciones en ninguno de los pisos de la edificación.
- 25) **ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA:** Son aquellas en que se subdivide el Area Rural, las cuales según localización, calidades de suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.
- 26) **ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:** Son aquellas en las cuales se desarrollan usos que por su actividad y características requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.
- 27) **ÁREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE:** Son aquellas que están destinadas a áreas de empleo, en diferentes intensidades y que por su localización estratégica dentro de la ciudad presentan una tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos.

- 28) **ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:** Son aquellas destinadas para el uso predominante de vivienda.
- 29) **ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Son aquellas destinadas para el uso predominante de industrias con diferentes intensidades.
- 30) **ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL:** Son las franjas de terreno, no edificable, ubicadas a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o Zonas Especiales, con el objeto de mejorar su paisaje y ambiente y mantener un aislamiento sobre áreas de alto tráfico o residenciales.
- 31) **ÁREA DE LOTE:** Es la Proyección Horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.
- 32) **ÁREA DE VIVIENDA.** Se toma como tal la suma determinada por el número de alcobas y los metros cuadrados asignados para éstas según su número (1, 2 ó 3). Las áreas señaladas para cada alcoba en los cuadros respectivos se consideran las mínimas según zona o sector.
- 33) **ÁREA DESARROLLADA:** Corresponde a los terrenos urbanizados o en procesos de urbanización, edificación o no, localizados dentro del Distrito Especial de Barranquilla.
- 34) **ÁREA LIBRE DEL LOTE:** Es la Superficie resultante del descontar el área ocupada.
- 35) **ÁREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar, del área bruta, las áreas correspondientes a las afectaciones del Plan Vial Arterial, de los Servicios Públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, gasoductos, etc.) y Servidumbres.
- 36) **ÁREA NO EDIFICABLE:** Son todos los predios afectados por restricciones físicas por servicios públicos o por zonificación.
- 37) **ÁREA OCUPADA:** Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.
- 38) **ÁREA PREDIAL:** Corresponde a la Superficie Privada de un lote una vez desafectada de las áreas de uso público.
- 39) **ÁREA SIN DESARROLLAR:** Son los terrenos no urbanizados que se encuentran dentro del suelo urbano del Distrito de Barranquilla.
- 40) **ÁREA URBANA:** Es aquella dentro del cual se permiten Usos Urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.
- 41) **ÁREA UTIL O VENDIBLE:** Es la Resultante de restarle al Area Neta Urbanizable, el Areas de las Vías (locales, principales), y las Zonas Verdes y Comunales de Cesión.
- 42) **ÁREA VERDE:** Es el Espacio Abierto empedrado de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.
- 43) **AZOTEA:** Es la Cubierta Horizontal con acceso de una edificación.
- 44) **BALCÓN:** Es la parte Cubierta o No de una edificación que sobresale en una fachada.
- 45) **BARANDA.** Sección metálica o listón de madera que cierra por el borde superior o inferior una balaustrada o una escalera.

- 46) BIENES CULTURALES URBANOS: Son los componentes, elementos e inmuebles de una ciudad que permitan o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad, acorde con sus creencias, expectativas e ideologías y normas, posibilitando a una comunidad vivir completamente con sus costumbres y patrones de comportamiento, patrocinando en sus miembros en un sentido de identidad y pertenencia que merecen ser conservados, dada su excepcionalidad.
- 47) BUITRÓN. Cavidad vertical en una edificación destinada a obtener ventilación, o conducción de basuras, materiales o servicios públicos hacia un depósito especial.
- 48) CALIDAD AGROLOGICA DEL SUELO: Es el Mayor o Menor Grado de vocación del suelo para el desarrollo de actividades o explotaciones agrícolas.
- 49) CAPILLA. Recinto de una Iglesia que tiene altar menor. Pequeño recinto con un altar en edificaciones institucionales públicas o privadas (hospitales, aeropuerto, clínicas, etc.).
- 50) CASETA. Edificación construida con materiales provisionales que se instala en predios en proceso de construcción como depósito de materiales u oficina. Se denomina así mismo a aquellas instalaciones provisionales de reducidas dimensiones localizadas sobre el espacio público para el expendió de confitería, revistas, refrescos, etc.
- 51) CALZADA: Es la Superficie de Rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- 52) CAUCE. Franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente de agua al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte de este el LECHO y LA RIBERA.
- 53) CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO. Documento emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, por medio del cual se informa, a solicitud de un peticionario, acerca de la destinación que según las normas urbanísticas de la ciudad debe dársele a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.
- 54) CERRAMIENTO: Muro, tabique o reja con que se definen el plano de paramento de un predio o sus linderos.
- 55) CESION: Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Distrito Especial de Barranquilla, a título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.
- 56) CIELO RASO: Es el Acabado Fino interior de una cubierta o entrepiso.
- 57) CLUB SOCIAL: Es el Establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en edificaciones.
- 58) COMPENSACION EN ALTURA: Es la retribución en área construida por la previsión de estacionamiento adicionales y/o áreas para generación de espacios abiertos (zonas verdes, parques, etc.) o para espacio público.
- 59) COMPOSICION GENERAL: Paramentos generales de diseño de una edificación.

- 60) **CONJUNTO O AGRUPACION:** Desarrollo compuesto por tres o mas unidades de diferentes Usos Compatibles entre si, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y de áreas de uso y propiedad individual.
- 61) **CONSTRUCCION O EDIFICACION PERMANENTE:** Son aquellas construcciones que para efectos de la aplicación de la norma especifica deben ser consideradas como estables y que presentan una o varias de las siguientes situaciones: Edificaciones sometidas al tratamiento de conservación histórica arquitectónica y edificaciones no demolibles de la conservación urbanística.
- 62) **CONSERVACIÓN:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, y la forma como estos se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, el espacio público y privado tanto sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, por constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes y valores simbólicos de la sociedad.
- 63) **CONSERVACIÓN ARTISTICA:** Es la acción tendiente a preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos que las contengan.
- 64) **CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana lo cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de éstas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.
- 65) **CONSERVACIÓN HISTORICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana y que por su valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio de la ciudad. Sobre ellos prevalece el interés histórico existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos, épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística.
- 66) **CONSERVACIÓN URBANISTICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido calidades urbano-ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.
- 67) **CONSOLIDACIÓN:** Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble.
- 68) **CONSTRUCCIÓN:** Es la Edificación o Recinto con carácter temporal o permanente con una función específica.

- 69) **CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LIQUIDO:** Es el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas, o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de granos finos, coloides, solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad natural del agua.
- 70) **CONTAMINACIÓN ACUSTICA:** La contaminación resultante del exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
- 71) **CONTAMINACIÓN ATMOSFERICA:** El acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones, y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestia a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.
- 72) **CONTAMINACIÓN TÉRMICA:** El proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor o frío en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.
- 73) **CONTROL:** instrumentos normativos previstos para evitar procedimientos no incluidos dentro del Estatuto o si es el caso, violatorios de los existentes.
- 74) **CORREDORES MULTIPLES:** Son las Areas ubicadas a lado y lado de ciertas vías arterias y principales urbanas, donde se localizan actividades múltiples con uso intensivo.
- 75) **CORREDORES REGIONALES:** Son las Areas a lado y lado de ciertas vías regionales donde se pueden localizar actividades especializadas con uso intensivo.
- 76) **COTA DE NIVEL:** Es la Medida correspondiente a una altura o depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.
- 77) **CRA.:** Corporación Regional del Atlántico (Autoridad Ambiental con jurisdicción en el Dpto. del Atlántico, excepto el área urbana del Distrito).
- 78) **CRUJÍA.** Corredor que da acceso a espacios colocados en ambos lados en una edificación.
- 79) **CULATA:** Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.
- 80) **CUNETA.** Elemento lateral de una vía aledaño a la calzada, el cual se destina a drenaje.
- 81) **CURADOR URBANO.** Particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción o urbanismo a petición de cualquier persona natural o jurídica, interesada en adelantar proyectos de edificación o urbanización en el Distrito de Barranquilla, con sujeción a las normas previstas en la legislación urbana y el presente Estatuto.
- 82) **DADIMA.** Departamento Administrativo del Medio Ambiente del Distrito de Barranquilla.
- 83) **DAPD.** Departamento Administrativo de Planeación Distrital de Barranquilla.
- 84) **DELINEACIÓN URBANA:** Es la fijación de las líneas que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público, expresados a través del documento denominado alineamiento.
- 85) **DEMARCACIÓN DEL PATRIMONIO DE USO PÚBLICO:** Es la determinación de la línea que señala el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.

- 86) **DEMARCACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** Es la fijación de la línea que determina el límite del espacio público.
- 87) **DENSIDAD:** Es la Relación numérica entre personas, construcciones, unidades de usos o actividad y un área de terreno.
- 88) **DENSIDAD BRUTA:** Es el Número de viviendas, personas o habitantes, unidades de uso o actividad por unidad de área bruta de terreno, la cual se toma generalmente en hectáreas.
- 89) **DENSIDAD NETA:** Es el Número de construcciones, viviendas, personas, unidades de uso o actividades por unidad de área neta de terreno utilizado.
- 90) **DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE :** Es el Número de viviendas, habitantes o construcciones por unidad de área predial.
- 91) **DENSIDAD RESTRICTIVA O RESTRINGIDA:** Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuyas características naturales deben preservarse.
- 92) **DERECHO DE VÍA:** Es la distancia correspondiente al espacio público destinado a calzada, andén retiro de frente, y que representa la sección transversal de la vía.
- 93) **DESARROLLO URBANO.** Crecimiento o incremento de las actividades urbanas de manera coherente, armónica y equilibrada con los elementos del entorno natural.
- 94) **DESARROLLOS EN SERIE:** Entiéndase por Desarrollos en Serie, las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
- 95) **DETERIORO:** Es el Estado de degradación a que llega una estructura urbana con el transcurso del tiempo y que se refleja por la pérdida del valor de uso de sus edificaciones y el consumo de su infraestructura pública. Por consiguiente, se han producido cambios en el modo de la vida urbana que hace que estas estructuras no sean viables para el uso que actualmente tienen.
- 96) **DETERIORO FÍSICO:** Es el la degradación del espacio público y de la estructura urbana de una zona que se produce por la saturación de servicios comerciales e institucionales, o por el grado de vetustez de la estructura y por el servicio inadecuado que ella presta por la falta de mantenimiento que puede tener como consecuencia del desplazamiento de los residentes a otras zonas y la desvalorización inmobiliaria.
- 97) **DETERIORO AMBIENTAL:** Es el Efecto producido por el deterioro físico y social de una zona que se refleja en la alteración del medio ambiente por sustancias o formas de energía, puestas allí por la actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir con el bienestar o salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del medio ambiente afectar los recursos de la nación o de los particulares.
- 98) **DIMAR.** Dirección General Marítima y Portuaria.
- 99) **DISCAPACITADO.** Persona que presenta alguna limitación de carácter físico-motriz que limita o impide su propio desplazamiento y la superación de barreras arquitectónicas.

- 100) EDIFICIO: Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.
- 101) EJE DE VÍA: línea que demarca la separación de carriles de una vía vehicular (si esta cuenta con separador central se considerará como tal la línea que divide su ancho en partes iguales; en igual forma, en vías con un solo carril se considerará aquella que lo divide su ancho en partes iguales), a partir de la cual se determinan distancias a las líneas de construcción de las edificaciones.
- 102) EQUIPAMIENTO: Es el Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, el cual representa bienestar a la comunidad que lo utiliza.
- 103) EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Es el conjunto de áreas libres, edificaciones de uso restringido a una comunidad que suple o complementa las necesidades de un desarrollo.
- 104) EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Distrito Especial y uso de la comunidad.
- 105) ESPACIO PUBLICO: Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden por tanto los límites de los intereses privados de los habitantes.
- 106) ESTACIONAMIENTOS: Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o mas vehículos automotores en zonas residenciales, comerciales, institucionales e industriales.
- 107) ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO: Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales, industriales e institucionales.
- 108) ESTACIONAMIENTOS PARA CARGUE Y DESCARGUE: son aquellos diferentes a los destinados a estacionamientos de servicio al público, ubicados para tales fines en las zonas comerciales, institucionales e industriales, funcionando separadamente entre si.
- 109) ESTACIONAMIENTO DE USO DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO: Son los estacionamientos privados contemplados como anexas a las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.
- 110) ESTACIONAMIENTO EN BAHIA: Es el lugar público destinado al aparcamiento temporal del vehículo en áreas de espacio público.
- 111) ESTATUTO. Compendio de normas urbanísticas que rigen, durante un determinado período, los procedimientos para ocupación del suelo urbano y de expansión y la naturaleza de las construcciones a ubicar en ellos.
- 112) ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO: Sistema formal o funcional de interacción entre componentes urbano-arquitectónicos, referidos a inmuebles y el conjunto de ellos, sus usos, tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras.
- 113) ESTRUCTURA DEL ESPACIO PUBLICO: Sistema formal o funcional de interacción entre los componentes urbano-arquitectónicos, los cuales se refieren a usos de y tenencia, modos de

ocupación y formas de las estructuras y su articulación con los sistemas verdes, peatonal, vehicular. Su uso pertenece a todos los habitantes de la ciudad.

- 114)** ESTRUCTURA URBANA: Es la Organización Física de las actividades urbanas sobre el territorio.
- 115)** FACHADA EXTERIOR: Es la Alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.
- 116)** FACHADA INTERIOR: Es la Alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.
- 117)** FONDO DEL LOTE: Es el Cociente que resulta de dividir el área de un lote por el ancho promedio.
- 118)** FRENTE DEL LOTE: Es la Longitud de su línea de demarcación o lineamiento, generalmente dispuesto hacia una vía.
- 119)** GARAJE: Es el lugar cubierto, destinado al estacionamiento privado de vehículos.
- 120)** HABILITACION: Es el Conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas como desarrollos incompletos, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos y en general de las obras que garanticen la recuperación de estas áreas.
- 121)** IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL: Es la Aptitud de la malla vial arterial o local, y de las redes de servicios públicos de un sector de la ciudad, para soportar determinados usos e intensidades de usos y localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.
- 122)** IDONEIDAD DEL ESPACIO PUBLICO: La idoneidad del espacio público se define como la capacidad y calidad de los elementos urbanos-arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en la ciudad, o en un sector de ésta para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos.
- 123)** IGLESIA. Construcción destinada a templo para la celebración de culto religioso. Equivale a: Basílica, catedral, mezquita, oratorio, parroquia, santuario, sinagoga.
- 124)** IMPACTO: Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción o intervención del hombre o de la naturaleza a nivel del ambiente cultural, o del medio social.
- 125)** IMPACTO AMBIENTAL: Es el grado de contaminación del medio natural, generado por el funcionamiento de una actividad.
- 126)** IMPACTO SOCIAL: Es el grado de incomodidad de tipo socio-psicológico, generado por el funcionamiento de una actividad.
- 127)** IMPACTO URBANO: Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico, de servicios públicos que se presentan por el funcionamiento de una actividad urbana.

- 128)** INCOMODIDAD: Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.
- 129)** ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. Está constituido por un coeficiente que expresa la superficie máxima permitida de construcción en un lote.

Equivale a utilizar la siguiente fórmula:

$$IC = \frac{\text{Área de Ocupación x Número total de pisos}}{\text{Área Total del Lote}}$$

- 130)** INDICE DE HABITABILIDAD: Dentro del uso o actividad residencial, es la índice que señala el área mínima construida privada de una vivienda, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de residencia de dicha vivienda como una unidad.
- 131)** ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Es el porcentaje de ocupación en construcción en un lote resultante de descontar, de la superficie total, los retiros laterales, de frente y de fondo establecidos en las normas para cada sector de la ciudad.
- 132)** INDUSTRIA EXTRACTIVA: Es aquella cuya actividad principal consiste en explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.
- 133)** INDUSTRIA JARDIN: Es el establecimiento industrial, con mas uso extensivo de terreno y con tratamiento paisajístico de todas sus fachadas y áreas libres.
- 134)** INDUSTRIA TRANSFORMADORA: Es aquella destinada a la elaboración, ensamblaje y reparación de productos.
- 135)** INTENSIDAD DE USO: Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.
- 136)** LEGALIZACION: Es el Procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación de los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.
- 137)** LIBERACION: Acción tendiente a remover adiciones realizadas sobre inmuebles y que ocultan valores sustanciales de la tipología del repertorio formal distorsionándole o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.
- 138)** LICENCIA. Es el documento mediante el cual se autoriza una solicitud de construcción o urbanización, la adecuación de terrenos o realización de obras por modificaciones o adiciones, conforme a lo establecido en el presente Estatuto.
- 139)** LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION: Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualesquiera de sus formas.
- 140)** LINDERO: Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o mas lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

- 141) LINEA DE DEMARCACION DE PROPIEDAD: Lindero establecido entre el área de uso privado y las áreas de uso público.
- 142) LÍNEA DE BORDILLO: es la línea que determina el límite de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la separa de la zona municipal.
- 143) LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: es aquella correspondiente al paramento (fachada) de la edificación, ubicada de frente a las vías públicas.
- 144) LÍNEA DE PROPIEDAD. Es la línea que separa el área privada de la pública y se ubica de manera intermedia entre la línea de bordillo y el paramento o línea de construcción. En algunas zonas esta línea coincide con el paramento de la construcción.
- 145) LOTE: Es el terreno destinado a las propiedades vecinas con acceso a una o mas zonas de uso público comunal.
- 146) LOTE MINIMO: Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.
- 147) LOTE: Es una división de un globo de terreno en lotes.
- 148) MALLA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal Norte-Sur; transversal Oriente-Occidente, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectadas de los desarrollos entre sí y de estos con las vías del sistema.
- 149) MANTENIMIENTO: Es la Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores existentes en un inmueble, sin que ello implique alguna alteración de sus características formales y funcionales.
- 150) MANZANA: Es el Area dentro de un trazado urbano, limitado por zonas de uso público.
- 151) MARQUESINA: Cubierta generalmente de lona o plástico, que avanza sobre una puerta, ventana, escalinata o atrio.
- 152) MEJORAMIENTO: Es el Incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.
- 153) MEJORAMIENTO URBANO: Es el Proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regularización de los barrios.
- 154) MODIFICACION EXTERNA: Son los cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.
- 155) MODIFICACION INTERNA: Son los Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial o la de unidades de uso o usos para los cuales esté destinado un edificio o conjunto de edificios manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructuras originales.

- 156) NIVEL CERO: Punto mas bajo de un predio sobre la vía a partir del cual se mide la altura de una construcción nueva o ampliación, en caso de predios con varios frentes, la demarcación fijará el nivel cero correspondiente.
- 157) NIVEL DE EMPATE: Es el Plano que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente.
- 158) NOMENCLATURA. Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.
- 159) NORMAS URBANÍSTICAS: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales que regulen o encauzan el desarrollo de la ciudad. Comprende tres subcomponentes: Normas Urbanísticas Estructurales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Complementarias.
- 160) NORMA MINIMA: Es el Conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales en localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.
- 161) OBRA NUEVA: Es la construcción de una nueva edificación, en un lote edificable para el cual es posible obtener licencia de construcción.
- 162) OBRA DE SANEAMIENTO: Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el lote con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.
- 163) OBRA DE URBANIZACIÓN: son todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo útil urbanísticamente, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.
- 164) OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN: entiéndase como tales las obras básicas sobre un terreno, que permitan generar posibilidades de edificación y mejoramiento progresivo en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización
- 165) ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Procedimiento de asignación ordenada y racional de los componentes de la Estructura Urbana en el área del Distrito de Barranquilla.
- 166) PARAMENTO: Es el Plano vertical que limita la fachada de una edificación cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación o lineamiento.
- 167) PARAMENTO DE CONSTRUCCION: Es el Plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación o lineamiento.
- 168) PARQUEADERO PÚBLICO: es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.
- 169) PASAMANO: barandal de una escalera para seguridad y facilidad de desplazamiento.
- 170) PATIO. Espacio descubierto en una edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma, cerrado por los cuatro costados.

- 171) PATRIMONIO: Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.
- 172) PLAN PARCIAL: Proyecto urbanístico integral, complementario de los elementos componentes del Plan de Ordenamiento Territorial.
- 173) PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Instrumento (técnico) previsto por las autoridades para el proceso de ordenamiento de un territorio.
- 174) PLANO: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio u otras superficies.
- 175) PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION: Es la Representación cartográfica de la zonificación, en el cual se señala la división territorial del Distrito Especial de Barranquilla en zonas por Acción Urbana y que sirve como instrumento orientador y de control al proceso de desarrollo del Distrito.
- 176) PLANO TOPOGRAFICO: Es el Plano donde se representan gráficamente, a escala los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie según levantamiento realizado en el terreno.
- 177) PREDIO: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o mas zona de uso comunal o público.
- 178) PRESERVACION: Es el Conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los procesos de desarrollo urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles, de aquellas transformaciones que impliquen el deterioro, y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.
- 179) PREVENCIÓN: Es el Conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales.
- 180) PROTECCIÓN: Es el Conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro de inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.
- 181) PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos técnicos, de una edificación que se proyecta construir.
- 182) PROYECTO DE PARCELACIÓN: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías, áreas de cesión de uso público y comunitarios.
- 183) PROYECTO URBANÍSTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

- 184) PÓRTICO: Galería cubierta delante de la fachada y libre de cerramiento, sostenida por columnas y localizada en la parte delantera de la edificación.
- 185) RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.
- 186) REDESARROLLO: Es la Acción urbana que se aplica a las zonas de la ciudad que presentan un alto grado de deterioro y por tal motivo requieren de reloteo o redensificación sustancial, así como redistribución de las áreas de uso público.
- 187) RECONSTRUCCION: Es la Acción tendiente a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción con documentos gráficos, fotográficos de archivo.
- 188) REFORMA MENOR: Es el Proceso de sanear, reparar o mejorar una edificación sin alterar sustancialmente su diseño espacial estructural y usos vigentes. Las modificaciones espaciales no podrán superar el 30% del área construida.
- 189) REFORESTACIÓN: Consiste en el establecimiento artificial de árboles para propiciar la formación de bosques y zonas verdes.
- 190) REFORMA SUSTANCIAL: Es el Proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales originales.
- 191) REGLAMENTACION: Es el Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.
- 192) REHABILITACION: Es la Acción urbana por la cual se establece una revitalización de un sector urbano mediante normas de modificación importantes del uso y/o su intensidad y volumetría. Estas áreas tienen un bajo nivel de permanencia del uso y de la volumetría original y manifiesta claras tendencias de cambio y deterioro.
- 193) REINTEGRACION: Es la Acción urbana tendiente restituir los elementos originales que el inmueble ha perdido y que en consecuencia han alterado la unidad formal del edificio o parte del mismo.
- 194) RELOTEO: Es la modificación de la distribución, área o forma de un lote, ajustada a las normas reglamentarias sobre la materia.
- 195) REMATE: Ornamento esculpido, moldeado o construido con el fin coronar una edificación o uno de sus elementos.
- 196) RENOVACION URBANA: Son los Procesos originados dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones para determinar los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las zonas; el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano y la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

- 197)** REPARACIONES LOCATIVAS: Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fractura y otros. Comprende igualmente reparación de pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales, que no impliquen cambios de ningún elemento estructural de la construcción.
- 198)** RESTAURACION: Es la Acción que busca revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble fundamentada en el respecto hacia sus elementos antiguos y partes auténticas conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal o espacial.
- 199)** RESIDENTE: Es la persona que habita en un lugar.
- 200)** RETIRO: Es el espacio libre, descubierto, desde un límite demarcado al inicio de una construcción. De acuerdo con su ubicación puede ser frontal (desde la línea de bordillo de la vía a la de una de construcción), lateral (desde la línea del lindero que divide los predios a la de los lados laterales de una construcción) y de fondo (desde la línea de lindera que divide los predios por el fondo hasta la línea de construcción del fondo de una edificación).
- 201)** RETROCESO: Es el Aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta la construcción.
- 202)** RONDA HÍDRICA. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela (a lado y lado) de la línea de borde del cauce permanente de un río, embalse, laguna y canal, que contemplan las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
- 203)** SALA DE CULTO. Lugar sin altar (diferente a iglesias y capillas) que congrega a un determinado número de personas para actividades de culto asociadas con manifestaciones religiosas.
- 204)** SARDINEL: Es el elemento de material durable cuyo orden separa la calzada del andén o del separador de la vía.
- 205)** SECTOR: Es la delimitación de una porción del territorio urbanizado que presenta determinadas características en materia de usos del suelo, y de volumetría, retiros y alturas de las construcciones a él asignadas.
- 206)** SEMISOTANO: En una edificación, es un nivel de construcción o piso parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta metros ( 1.50m) del nivel de terreno. Esta distancia se contará entre el piso acabado inmediatamente superior y el nivel de terreno en el punto mas bajo de corte de la fachada o de las fachadas emergentes.
- 207)** SEPARADOR: es la franja longitudinal de una vía, colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar las calzadas, encauzar flujos de tránsito y proteger a los peatonas.
- 208)** SERVICIOS COMUNALES: Ver Equipamiento comunal público.

- 209)** SERVICIOS PUBLICOS: Son las Instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica), suministradas o no por el Estado.
- 210)** SERVIDUMBRE. Espacio territorial abierto sobre el cual existe libre derecho de paso (o circulación) o tendido para redes de servicios públicos.
- 211)** SOTANO: Es la parte subterránea de un edificio.
- 212)** SUPERMANZANA: Es el Area integral, dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales principales o de nivel superior.
- 213)** SUBDIVISION: Es la Acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales. sus valores arquitectónicos y demás elementos y acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores existentes.
- 214)** TIPOLOGÍA: Entiéndese por tipología, las características formales comunes a los distintos tipos de expresiones arquitectónicas o urbanísticas.
- 215)** TOLDO: Elemento adosado a la fachada que sirve de cubierta y protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.
- 216)** TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.
- 217)** TORRE: Edificación aislada, de varios pisos de altura, destinada a un uso o actividad urbana.
- 218)** URBANIZACION: Es la Resultante del proceso mediante la cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.
- 219)** URBANIZACION EN DESARROLLO: Es aquella Urbanización cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por las Curadurías.
- 220)** URBANIZACIÓN POR DESARROLLO PROGRESIVO. Es aquella urbanización cuyos componentes se estructuran por sucesivas etapas de construcción.
- 221)** URBANIZADOR RESPONSABLE: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario del terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo condiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Estatuto.
- 222)** USO DEL SUELO: Es la Destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.
- 223)** USO COMPATIBLE: Es aquel uso que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro de salud, seguridad y tranquilidad pública.

- 224)** USO COMPLEMENTARIO: Es aquel uso que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de una zona.
- 225)** USO PERMITIDO: Es tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a partes de estos, por las reglamentaciones urbanísticas.
- 226)** USO PRINCIPAL: Es el señalado como predominante, que determina el carácter a las distintas zonas y puede aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.
- 227)** USO RESTRINGIDO: Es aquel uso cuyo funcionamiento en una zona, está supeditado a la acción a la cual se somete esta, y requiere para su funcionamiento el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- 228)** USOS COMPATIBLES: Son aquellos usos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse en las distintas zonas, siempre y cuando puedan controlarse los impactos negativos que pueden producir.
- 229)** USOS COMPLEMENTARIOS: Son usos Complementarios:
- a) Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las de uso predominantes, y
  - b) Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de una zona por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.
- 230)** VALORES TESTIMONIALES: Son aquellos Valores asociados a eventos políticos, sociales, religiosos, del desarrollo urbano de la ciudad o de otra índole, que hacen parte de la historia de la ciudad.
- 231)** VALORES TIPOLOGICOS: Son aquellos Elementos de la estructura urbana y edificaciones, que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y de las relaciones entre ellos y el contexto urbano en que se insertan. Esos valores tipológicos se refieren al conjunto de predios de inmuebles homogéneos que pueden llegar a constituir conjuntos de manzanas o cuadras susceptibles de ser discriminadas por su tamaño, por su representatividad o por su rol estructurante a nivel de la ciudad, a la tipología de la edificación en conjuntos monumentales, hechos urbanos colectivos o viviendas, con respecto a su preeminencia frente a otra formas de ocupación.
- 232)** VERJA: Enrejado que sirve de puerta, ventana o cerca de una edificación o un predio.
- 233)** VIABILIDAD DE LA ESTRUCTURA: Es el Conjunto de condiciones físicas de un inmueble o edificación que permiten su adecuación funcional a un uso determinado.
- 234)** VIVIENDA: Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

- 235)** VIVIENDA BIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupada por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y área de acceso y aislamiento y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.
- 236)** VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevé áreas de servicios comunales cuya propiedad y utilización privada se definen en reglamentos de propiedad horizontal.
- 237)** VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o de servicio comunal de carácter privado.
- 238)** VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Unidad residencial unifamiliar o multifamiliar de bajo costo (VIS).
- 239)** VOLADIZO: Saliente sobre el paramento de la planta baja que por lo general sobresale a partir del segundo piso, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.
- 240)** VOLUMETRIA: Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como voladizos, antejardines, aislamientos, semisótanos y paramentaciones.
- 241)** ZONA: Es el Area correspondiente a la mayor subdivisión de las Areas de Actividad.
- 242)** ZONA DE RESERVA AMBIENTAL O DE PROTECCIÓN: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural del Distrito Especial de Barranquilla.
- 243)** ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Corresponde a aquellas zonas urbanas, suburbanas y rurales que progresivamente y de acuerdo con las provisiones establecidas en el Plan de Ordenamiento son incorporadas a actividades urbanas específicas.
- 244)** ZONA DE INFLUENCIA: Es la Zona afectada por el desarrollo de una actividad.
- 245)** ZONA VIAL: Es el Uso del Suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.
- 246)** ZONIFICACION: Es la División territorial del Distrito Especial de Barranquilla en zonas con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

