



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

ACUERDO N° 026

POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA Y SE ADOPTA LA NORMATIVA URBANA Y AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA - CÓDIGO URBANO Y APS 4 Y 7

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LORICA, EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES, LEGALES Y REGLAMENTARIAS EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN LA LEY 388 DE 1997 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, Y,

CONSIDERANDO:

Que el Código Urbano municipal es el componente principal de la Normativa urbana y ambiental de Santa Cruz de Lorica el cual regulará todas las intervenciones sobre el espacio físico y aéreo que el Acuerdo 042 del 14 de diciembre de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial (POT), lo establece como una actuación a realizarse en el primer trienio del POT.

La Normativa Urbana y ambiental fue un compromiso adquirido por el municipio en reunión de concertación de octubre de 2001 con la Corporación Autónoma de los valles del Sinú y San Jorge.

Que la cabecera del municipio de Santa Cruz de Lorica estaba ausente de una normatividad que estableciera los parámetros de desarrollo y organización espacio funcional y física de la cabecera municipal y que además reorganizará y posibilitará la generación de espacios públicos efectivos reconocida como una gran debilidad del municipio.

Que la cabecera municipal agrupa 42 barrios en un área de 7.33Km² (ver bases para la constitución de las APS) de los cuales el 100% manifiesta problemas urbanísticos en lo referente a ocupación indebida de espacios públicos, alturas, retiros, antejardines, aislamientos laterales, espacios para la movilidad y circulación peatonal, espacios para la movilidad y circulación de automotores y de bicicletas, paramentos, apropiación de rondas hídricas, contaminación de fuentes de aguas, falta de sombríos y ornato urbano, usos incompatibles, usos no conformes, usos restringidos procedimiento para licencias por construcción, reparación y demolición, entre otros no menos importantes.

Que con el objeto de crear sinergia entre la normativa urbana y ambiental municipal (Código urbano) con las Áreas de Planificación Sectorial, es necesario subdividir sectores de planificación dentro de ella con características propias y singulares; que ameritan tratamientos diferentes en materia de regulaciones de usos, edificabilidades, tratamiento de desarrollo, tipología, ocupación, construcción, aislamientos y demás consideraciones urbanísticas buscando en Santa Cruz de Lorica la armonía entre los espacios construidos y el hombre.

Que la cabecera municipal se subdividió en Áreas de Planificación Sectorial dando como resultado un total de 14, de las cuales la APS 14 NO será urbanizable dada la riqueza paisajística, ambiental y ecológica y que además cada una de las APS se subdividieron en subsectores normativos lo que arroja un total de 117, 5 sectores, 914 manzanas y 8.078 predios.

Que teniendo en cuenta los déficit por espacios públicos efectivos en donde actualmente es de 2.03m² de EPE (espacio público efectivo)/habitante cuando el decreto 1504 de 1998 reglamenta 15m² de EPE/Habitante, dotacionales y demás sistemas generales manifiesta un déficit actual de 1.8m²/habitante y para la búsqueda del equilibrio y sostenibilidad haciendo de Lorica una ciudad equipada y sostenible se hace necesario contar con 9.28m²/hab, se hace necesario la



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

búsqueda del equilibrio en la población que hoy reside en la cabecera municipal, garantizándole calidad de vida urbana a las nuevas generaciones.

Que con el fin de establecer una articulación entre la normativa urbana y ambiental con las 14 Áreas de Planificación Sectorial, es necesario adoptar la estrategia de insertar los sectores normativos dentro del marco de las Áreas de Planificación Sectorial (APS), con lo cual se identificará dentro de la unidad territorial, una estructura básica, compuesta por el suelo urbano consolidado y no consolidado (urbano y urbanizable programado), el sistema de movilidad y la organización funcional, así como las directrices normativas contenidas en este Acuerdo y en los planos normativos, que forman parte del mismo. Su perspectiva es desarrollar, en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de escala zonal con el fin de lograr y mejorar los componentes de calidad, nivel, condiciones, medio, relaciones y bienestar de vida de sus habitantes.

Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 388/97, se definen como instrumentos de gestión, los medios utilizados por la Administración y por los particulares para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que a ellos les compete.

Que de acuerdo con el artículo 15, numeral 2, de la ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer, entre otros aspectos, los usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de construcción contenidos en el presente acuerdo. De igual manera, la disposición señala que estas normas: imponen cargas y otorgan beneficios a los propietarios de terrenos y constructores, especificando los instrumentos a utilizarse.

Que teniendo en cuenta los requerimientos para asignar a unos Subsectores de la APS, los diferentes tratamientos para la generación de Espacio Público, dotación de Equipamientos, sistemas generales de vías e Infraestructura en general y que de acuerdo a estudios realizados para la APS por la unidad de banco de Proyectos y acciones urbanas municipales, son deficitarios. Por tanto dichos sectores requieren ser incorporados a los instrumentos normativos y de gestión para el desarrollo de unidades de actuaciones específicas.

Que de acuerdo a los compromisos establecido en el Acuerdo 042 del 14 de diciembre del 2001 que adopta el POT de Lorica, la Normativa urbana y ambiental y la adopción de la APS la cual se constituye en un instrumento de carácter reglamentario y urgente para la cabecera municipal, señalándose que corresponde a la ficha reglamentaria precisar la norma específica, en tanto que la Normativa Urbana y ambiental del municipio de Lorica establece las normas urbanísticas aplicables en todo el suelo urbano (consolidado y sin consolidar) y de expansión. Por tanto, es potestad de la APS y sus fichas reglamentarias determinar las condiciones precisas tanto en materia de usos como edificabilidad y volumetría de los diferentes sectores normativos reglamentados en el Código.

Que de acuerdo a la Normativa Urbana y ambiental, la estructura del Código y sus fichas normativas esta conformado por un lado con lo relacionado con aspectos tales como usos e intensidad de uso, estacionamientos, condiciones de edificabilidad, alturas, aislamientos, espacio público (vías, plazas, parques, andenes, aceras, senderos peatonales, vía parque), intervenciones sobre el viario urbano (ciclorutas, cruce de peatones, perfil, señalización, reductores) parqueaderos, publicidad, voladizos, pórticos, y demás normas que optimizarán el planeamiento de la unidad; y el otro, concerniente a la identificación del sector y a la información gráfica (planos).

Que para dar cumplimiento, al código y sus fichas reglamentarias adoptadas con el presente Acuerdo contienen, además, las normas relativas al manejo de alturas, aislamiento,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

paramentos, patios, voladizos, condiciones de adosamiento con construcciones vecinas, intervenciones en el viario urbano, usos del suelo (compatibilidad, complementariedad, restricción y prohibición), Igualmente identifica las zonas sometidas al tratamiento de Mejoramiento Integral y de futuro desarrollo, las cuales deben cumplir con lo relacionado con sismo resistencia como requisito indispensable para la obtención de licencias, teniendo en cuenta la etapa constructiva en que se encuentran cada una de las edificaciones.

Que la Administración municipal realizó reuniones de concertación en la zona urbana y rural del municipio de Lorica durante el año 2.003 (10 reuniones) y 2005 (13 reuniones) con la participación de 20 estamentos diferentes (agremiaciones, particulares, entidades públicas y privadas, universidades entre otros), lográndose socializar, complementar, fortalecer y ajustar Normativa Urbana y ambiental con sus ocho volúmenes que la componen y hacen parte integral del presente Acuerdo.

Que a cada comunidad rural convocada por grupos de corregimientos fue entregado el documento Normativa Urbano municipal para que además fuese conocido, corregido y alimentados por ellos durante el año 2003 y en el año 2004 se realizaron ajustes y actualizaciones con información primaria producto de trabajos de campos, observaciones y encuestas y se estructuró el documento que luego en octubre del año 2005 fue socializado y concertado para tener como producto final una Normatividad acorde a nuestra realidad.

ACUERDA:

CAPITULO I.

DISPOSICIONES PRELIMINARES.

A. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANA Y AMBIENTAL. Apruébese y adóptese La Normativa Urbana y ambiental compuesta por el Código urbano, las fichas normativas, bases para la construcción de las APS, y las APS 4 y 7, que hacen parte integral del presente acuerdo los siguientes documentos:

- Código Urbano (Tomo I)
- Areas de Planificación Sectorial (Tomo II)
- Adopción APS 4 (Tomo III)
- Adopción APS 7 (Tomo IV)
- Acuerdo de adopción APS 4 (Tomo V)
- Acuerdo de Adopción APS 7 (Tomo VI)
- Fichas Normativas APS 4 (Tomo VII)
- Fichas Normativas APS 7 (Tomo VIII)
- Plano de APS 4 a escala 1:5.000
- Plano de APS 7 a escala 1:5.000
- Plano Urbano de Areas de Planificación Sectorial y Subsectores de planificacin. Escala 1: 3000
- Plano de Propuestas normativas APS 4 Escala 1: 5.000
- Plano de Propuestas normativas APS 7 Escala 1: 5.000

Hacen igualmente parte integral de la Normativa urbana y Ambiental y de las APS en el municipio de Santa Cruz de Lorica, la siguiente cartografía (lista de planos)

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Plano No. 1.	Plano General de la cabecera municipal con las APS y con s/s de planificación
Plano No. 2.	Plano APS 1
Plano No. 3.	Plano APS 2
Plano No. 4.	Plano APS 3
Plano No. 5.	Plano APS 4
Plano No. 6.	Plano APS 5
Plano No. 7.	Plano APS 6
Plano No. 8.	Plano APS 7
Plano No. 9	Plano APS 8
Plano No.10	Plano APS 9
Plano No. 11.	Plano APS 10
Plano No. 12.	Plano APS 11
Plano No. 13.	Plano APS 12
Plano No. 14.	Plano APS 13
Plano No. 15.	Plano APS 14
Plano No. 16.	Plano detallado de la APS 4 Escala 1:5.000 con s/s de planificación
Plano No. 17.	Plano detallado de la APS 7 Escala 1:5.000 con s/s de planificación
Plano No. 18.	Plano propuesta de la APS 4 Escala 1:5.000
Plano No. 19.	Plano propuesta de la APS 7 Escala 1:5.000

B. OBJETIVO Y POLÍTICAS.

OBJETIVO

Generar condiciones de vida en el Municipio de Santa Cruz de Lorica dentro de los principios de planificación, coordinación, complementariedad, concurrencia, subsidiariedad, solidaridad, perecuación y sostenibilidad, la prevalencia del interés general sobre el particular, mejorando el habitat urbano que garantizará más calidad de vida a la población residentes en la municipalidad.

POLÍTICAS

De acuerdo a los estudios técnicos y socio-económicos realizados por el municipio de Lorica a través de la Unidad de banco de Proyectos y acciones Urbanas adscritas a la Secretaría de Planeación Municipal, dentro de la estructura de la normativa urbana y ambiental se tomaron las siguientes políticas como determinantes para la presente reglamentación:

1. Generar sobre la cabecera municipal su aptitud al uso residencial (89.9%) y asentamiento urbano autosuficiente en materia de espacios públicos y áreas dotacionales, que además tendrá en cuenta sus usos compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos, con tratamiento especial sobre el eje vial (carrera 25, calle 18D y la calle 23)) y en equipamientos de escala zonal, local y vecinal, definidos en la estructura urbana de la unidad.
2. Vigilar y controlar la ocupación de las áreas públicas con usos compatibles que no restrinja su accesibilidad, uso, disfrute y goce.
3. En la búsqueda de hacer de Lorica una ciudad equipada y sostenible se pretende aumentar la oferta de equipamientos dotacionales y de espacio público, mediante la definición de proyectos, a través de la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación establecidos en la Ley, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida
4. Normatizar edificabilidades y densidades bajas facilitando el cumplimiento de las Normas de Sismo Resistencia (NRS)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

5. disminuir el déficit actual por EPE.
6. Definir el modelo de ciudad que permita la fácil movilidad y circulación peatonal y vehicular en armonía entre el hombre y la naturaleza.
7. Determinar las normas que orienten la construcción de un proyecto urbano y mejoren las condiciones de habitabilidad y calidad urbana existente y futura.
8. Determinar una estructura ecológica que sirva de conexión entre el área de oferta ambiental y las APS, que logre controlar el crecimiento urbano ilegal sobre zona de servidumbre de los cuerpos de agua y demás elementos constitutivos del espacio público disminuyendo el déficit en las diferentes APS.
9. Definir normas que coadyuven a mejorar las condiciones de habitabilidad urbana existente y futura.
10. Reorientar la localización de los equipamientos tanto privados y públicos en áreas estratégicas, por medio de un régimen normativo específico.
11. Generar y crear los sistemas generales de espacio público estableciendo una verdadera articulación de las zonas verdes y espacios oxigenantes con la ciudad.
12. Propiciar espacios que generen e incentiven el sentido de pertenencia de la comunidad sobre los espacios públicos mejorando los procesos de construcción social.
13. Controlar la especulación del suelo urbano, parcelación ilegal.
14. Generar nuevas formas de construcción de vivienda de interés social acorde a la realidad de la APS, limitaciones y potencialidades, aplicando para esta los mismos mecanismos de normatización en la búsqueda de equidad social y ambiental.
15. Jerarquizar y dar mayor prevalencia a las condiciones ambientales y naturales sobre las demás variables urbanas.
16. Garantizar para todo el ámbito de las APS una oferta habitacional en condiciones de sostenibilidad ambiental, equidad territorial y acceso a los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 1. LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACION DE LA NORMATIVA

Obligatoriedad de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Corresponde a la administración Municipal la formulación y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2. Definición.

De conformidad con la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio del Municipio de Santa Cruz de Lorica, comprende un conjunto de acciones político - administrativos y de planeación física concertadas y coherentes, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio.

Artículo 3. Presentación de los POT.

Los resultados del proceso de planificación del ordenamiento del territorio se consignarán en los siguientes documentos:¹

1. Documento Técnico de Soporte (Aplicación de procesos técnicos, Diagnostico por cada subsistema y en cada componente, formulación, planos generales escala 1:5.000 urbano y 1:25.000 rural, sistemas de gestión y financiación del POT, instrumentos y procesos de implementación.)

Parágrafo uno: Programa de ejecución: considerado como soporte del POT define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizaran en el corto plazo por parte del Municipio de Santa



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Cruz de Lorica exponiendo prioridades, actividades, responsables, recursos, esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento).

Parágrafo dos: Documento resumen (memoria explicativa como medio de divulgación con explicación didáctica de los objetivos, estrategias y políticas del POT y las principales líneas de acción).

Parágrafo tres: Acuerdo de adopción. (Documento que aprobó en toda su extensión el POT del municipio de Santa Cruz de Lorica).

Artículo 4. Finalidades y atribuciones de las Normas Urbanísticas

parágrafo uno: Reglamento de zonificación: el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Cruz de Lorica en concordancia con la ley 388 de 1997, define como Reglamento de Zonificación Municipal, el conjunto de normas urbanísticas que el Artículo 15 de la Ley 388 determina como obligatorio y como instrumento para la reglamentación y ocupación del suelo Municipal.

Parágrafo dos: Las normas urbanísticas se constituyen en la Documentación Básica del Plan de Ordenamiento Territorial, obliga y vincula férreamente, fija plazos, impone cargas, límites, usos, destino de cada predio, etc. La normativa establece criterios sobre propiedad, desarrollo de Planes Parciales, Estudios de Detalles, Urbanizaciones, Parcelaciones, mecanismos de gestión, protección del patrimonio, normas estéticas y disciplinarias.

A demás regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Artículo 5. La regulación Urbana

Las regulaciones se establecen en el **suelo urbano** (alineaciones, alturas, tipología, estéticas, disciplina urbanística, legalidad, etc.); a demás de lo anterior en el **suelo rural y de expansión urbana** mira los problemas ecológicos, conceptos de núcleos de población, distancias máximas, usos, servidumbres, protección de dominios públicos, densificación, etc.

Las líneas generales para la formulación de estrategias se parten de cinco temas críticos.

1. Formación

La calidad de los recursos humanos determina, en primera instancia, la competitividad de las empresas y, en última instancia, las posibilidades de desarrollo de un territorio. En este contexto, los agentes sociales y económicos del municipio de Santa Cruz de Lorica exigen del sistema educativo una mayor atención hacia las necesidades específicas del contorno socio-económico, de forma que posibilite la adecuada inserción laboral o profesional de los alumnos en el sistema productivo.

En razón de lo expuesto, se plantea un sistema educativo integrado con el sistema económico, de forma que no sólo se de respuesta a las necesidades de formación humanista del individuo, sino que responda a las necesidades derivadas del desarrollo económico y social del municipio.

La consecuencia de esta orientación utilitarista de la formación plantea tres dimensiones: primera, es preciso alcanzar una mayor imbricación entre el sistema educativo reglado y el mundo empresarial o económico; segunda, es necesario potenciar la formación ocupacional, con el fin de conseguir la recualificación de los recursos



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

humanos, ante los rápidos cambios del entorno; tercera, se requiere prestar especial atención a las nuevas y cambiantes exigencias de cualificación con el fin de potenciar los recursos humanos como elemento de competitividad.

2. Vertebración social

La consecuencia de una vida social de calidad en una ciudad, o en cualquier tipo de asentamiento urbano, exige:

a) La existencia de un cierto grado de conexión entre sus habitantes, con el objeto de articular las diferentes vértebras, que componen el cuerpo social, con la suficiente consistencia y cohesión. De lo contrario, la ausencia de articulación social se transforma en debilidad colectiva, en dependencia y en marginación. En el caso de Lorica, el crecimiento económico ha provocado un afianzamiento del proceso de dualización social entre la población, mientras que se han ampliado los niveles de desigualdad.

3. Movilidad y accesibilidad

Las infraestructuras de transporte actúan como soporte de la actividad económica, permitiendo una interrelación ágil y eficaz entre las distintas funciones que allí coexisten. A la hora de analizar los sistemas de transporte, cabe diferenciar entre dos conceptos: movilidad urbana, grado de comunicación existente en el interior de la aglomeración urbana y accesibilidad exterior, la fluidez de relación entre la ciudad y su entorno, entendiendo por tal desde el área de influencia inmediata hasta el resto del mundo.

En este aspecto se propone normatizar una movilidad sostenible en el área urbana y la optimización de la accesibilidad desde cualquiera de las 164 veredas, 30 núcleos poblados y 8 centros de afluencias e incluso desde otros municipios.

El modelo propuesto se persigue desde dos vertientes: primera, la adopción de un conjunto de medidas que van desde la construcción de infraestructuras hasta la mejora de la gestión de los sistemas de transporte; segunda, la accesibilidad por carretera deberá mejorar mediante el mantenimiento del esfuerzo inversor, la coordinación de las actuaciones de las diferentes administraciones, el desarrollo de conexiones y la creación de vías de comunicación con las veredas.

4. Oferta de soporte físico y calidad medioambiental

El concepto de soporte físico comprende tanto los diferentes productos inmobiliarios vivienda, oficinas, edificaciones industriales, centros comerciales y equipamientos colectivos como la propia oferta del suelo, factor básico en la generación de los productos descritos. Por calidad ambiental se entiende la disponibilidad de un entorno no degradado. Tanto un criterio como el otro son cada vez más ponderados en la valoración del grado de habitabilidad de un espacio urbano.

Por todo ello, se pretende lograr una oferta de soporte físico integrada, al tiempo que suficiente en cantidad, calidad, localización y precio, que pueda dar respuesta a las necesidades del espacio actuales y futuras.

La consecución de este modelo exige una actuación en cuatro frentes: primero, resulta prioritario dar una solución al problema de la vivienda, caracterizado por baja calidad de habitabilidad; segundo, es necesario dar una respuesta a las necesidades de espacio para usos productivos, en términos razonables y oferta abundante; tercero, Santa Cruz de Lorica debe contar con una dotación, conservación y mantenimiento de equipamientos colectivos; cuarto, se requiere una mejora de la calidad ambiental que permita



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

compaginar la prosperidad futura con el respeto al entorno, en la búsqueda de un desarrollo sostenible, en especial en lo que respecta al manejo de las basuras y las aguas servidas.

5. Desarrollo y difusión de nuevas tecnologías y tecnologías apropiadas.

Todas las actividades económicas y sociales se ven afectadas por la aparición de nuevas tecnologías y por el uso novedoso de tecnologías autóctonas mejoradas y combinadas con los medios de comunicación y de información actuales. En el ámbito empresarial, la información se configura como el gran recurso estratégico de los próximos años. En el ámbito territorial, la movilidad territorial, el desplazamiento de los factores productivos y la continua necesidad de interconexión obligan a las ciudades a crear las infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para ser competitivas como centros de prestación de servicios. Se hace necesario regular la introducción de estas de manera que no choque con el entorno y la realidad municipal.

CAPITULO SEGUNDO:

CONDICIONES GENERALES A NORMATIZAR

Artículo 6. Del suelo apto para urbanizar

1. Deberá contar con una buena y organizada distribución espacial y de infraestructura de servicios públicos (existencia, disponibilidad y ausencia con posibilidad)
2. Densidad Poblacional y nuevos asentamientos a equilibrar
3. El mercado inmobiliario y el valor de la tierra.
4. Estructura vial y nomenclatura: (Cabecera - corregimientos) Obligatoriedad de propietarios y posibilidad de señalar calles por nombre.

La distribución espacial servicios sociales y equipamiento urbano y disponibilidad de suelo en m² se establecerá en base a lo planteado en la Tabla 01;(ver anexo) entre estos se incluyen:

- Institucional Iglesia
- Equipamientos Mercado
- Equipamientos Cementerio
- Institucional Educación
- Institucional Salud
- Dotacional Recreación
- Dotacional Espacios públicos destinados a la recreación pasiva y el esparcimiento.
- Sistema de Transporte.
- Sistema general de Vías

5. Volumen de tránsito de acuerdo a la caracterización de estos sistemas generales.
6. Los nuevos diseños se relacionaran con: Climatología (vientos, brillo solar, temperatura, lluvias, humedad relativa, material, etc).
7. Calidad de vida e índice de ocupación, áreas verdes y cesiones.
8. Referentes ambientales y la compatibilidad por usos y:
 - Calidad del aire.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Calidad del agua
- Calidad del suelo
- Riesgos (y conflictos, amenazas naturales)

9. Declaratoria de zonas de interés paisajísticos y zonas de protección y conservación.

10. Propiedades del suelo urbano

11. Actuaciones y restricciones sobre la oferta ambiental natural

Artículo 7: Barrios que conforman el perímetro urbano

1. Clasificación de Barrios

a) Supranormales

- Relativos a Densidad
- Relativos a edificabilidad
- Relativos a Cesiones gratuitas
- Relativos a zonas verdes

b) Normal

- Relativos a la Densidad Humana (Superpoblados)
- Aspectos de Concentración
- Relativos a la Densidad Física (Densos)
- Relativos a la Propiedad (Ilegales)

c) Anormales

- Aspectos Jurídicos
- Relativos a las Reglamentaciones (Irregulares)
- Relativos a la Infraestructura Aspectos Físicos (Subnormales en Infraestructura.
- Relativos a la Vivienda (Subnormales en vivienda)
- Aspectos Comunitarios
- Relativos al Equipamiento (Subequipados)

2. Mejoramiento de barrios

- a) Tendencia (Evolución Física Anterior)
- b) Condiciones (Inundación y erosión)
- c) Aptitud del Terreno Topografía (Pendientes)
- d) Capacidad Portante
- e) Mejorabilidad Física
- f) Vía de Acceso
- g) Vías Locales
- h) Factibilidad de Acueducto
- i) Servicios Faltantes Desagües
- j) Electricidad

(Ver Bases par la creación de APSs, volumen II de la Normativa)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

TITULO SEGUNDO

CAPITULO PRIMERO:

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Artículo 8. Definición.

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el Componente General del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que ellas establecen, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados,

Por consiguiente, las normas estructurales incluyen entre otras:

Artículo 9. La Clasificación de suelo por el Plan de Ordenamiento Territorial

1. **Suelo Urbano:** Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, cuentan 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. Igualmente pertenece el suelo ya edificado y consolidado o semi consolidado, en este podrán delimitarse Planes de Renovación Urbana, Planes de Protección de Centros históricos y Culturales, edificaciones directas, todos los predios se encuentran dentro del perímetro urbano, los vacíos entre el suelo consolidado y el perímetro urbano se denominará **suelo de consolidación urbana** y se desarrollará con los criterios del suelo de expansión urbana.

Requerimientos: El suelo urbano debe contar con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado, esta área es delimitada por el perímetro urbano, la cual no ha de ser mayor que el área de perímetro de servicios públicos. En Lorica aún no se ha consolidado en un 100% toda el área contenida dentro del actual perímetro urbano, las áreas de suelo contenidas dentro de este perímetro sin urbanizar serán denominadas áreas de consolidación urbana.

En el suelo urbano el POT contendrá:

- Delimitación del perímetro que para el Municipio de Santa Cruz de Lorica no se modifico el establecido por Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Señalamiento de área que prevén el establecimiento de actuaciones de renovación urbana, que requieran la formulación de un plan especial.
- Asignación de usos pormenorizados correspondiente a las diferentes zonas
- Delimitación de espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como zonas deportivas y de recreo.
- Emplazamiento reservado para templos, instituciones, servicios asistenciales.
- Trazado de la red vial con la clasificación en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Previsión de parqueaderos, justificando la localización.

2. **Suelo de expansión urbana (Consolidación Urbana):** Es el suelo urbanizable de la futura expansión de la ciudad o de creación de nuevos núcleos, a desarrollarse a través de Planes Parciales en cada sector señalado durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Requerimiento: Posibilidad de dotación de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques, equipamiento colectivo y social e infraestructura para el sistema vial.

En el suelo clasificado como de expansión urbana habrán de incluirse las superficies necesarias para:

- Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el POT.
- El establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre la población.
- El inicio de un equilibrio (subsidiariedad) referente al déficit de equipamientos y espacios públicos en el suelo urbano consolidado.

3. **Suelo Rural:** Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Es el área territorial no consolidada, a desarrollarse a través de los Planes de Especial Protección y Planes Parciales según sea el caso.

En el suelo rural el POT establecerá las siguientes determinaciones:

- Delimitación de áreas objeto de especial protección y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:
 - Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos, masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo la prohibición absoluta a construir en el suelo determinado de especial protección.
 - Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
 - De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones ganaderas, agrícolas, forestales, explotaciones mineras u otros.
4. **Suelo Suburbano:** Lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en la que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, densidad, intensidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos, estos son: La palma, El playón, Puerto Eugenio, Las Estancias, El Esfuerzo, Cerro de Buenos Aires, Campo Alegre.

Suelo de protección: Son Los espacios que el POT determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, paisajístico, ambiental, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.(ver Plan de Ordenamiento Territorial - Documento Formulación)

Artículo 10. Elementos fundamentales de la estructura General municipal

Los elementos fundamentales de la estructura general u orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el POT, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:

1. La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos, cuya implantación e intensidad se prevean.
2. El sistema general de comunicación tanto urbana como rural estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viales y áreas de acceso de las mismas.
3. Sistema general de espacios libres (Espacio público efectivo - EPE) constituidos por:
 - **Parques y zonas verdes** en proporción no inferior a 15 m² de suelo por habitante en relación a la población prevista en el POT y aquellas en su área de influencia. En estos parques solo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no suponga restricción del uso público.
 - áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos y otras instalaciones análogas.
 - Plazas descubiertas
4. El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:
 - Administrativos
 - Comerciales
 - Culturales y docentes
 - Salud, religioso, cementerios y cualesquiera que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
5. Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.

Parágrafo uno: Parques son espacio público por excelencia, espacio libre al interior de la ciudad destinado a la recreación libre y en contacto con la naturaleza, predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico, constituirá una estructura verde, el carácter y escala dependen de su dimensión.

Es el espacio público en donde predominan los valores paisajísticos y naturales, por lo cual es un escenario destinado a la recreación y al contacto con la naturaleza, pueden ser:

Parques regionales: Parque con una influencia de carácter Nacional (no aplica en la cabecera municipal).

Parques metropolitanos: parques aprovechados por varios centros urbanos de alrededor, son de carácter distrital. (No aplica en la cabecera municipal)

Parques zonales: Ubicados dentro de un centro urbano, y cuyo radio de influencia se limita a varios barrios o comunidades vecindarias:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parques locales o de barrios: Generalmente utilizado por comunidades ubicadas en un sector de influencia máximo de 500m2.

Parágrafo dos. Vía Parque: Franja de terreno con valores naturales o culturales, conservadas para fines de educación y esparcimiento.

Parágrafo tres. Gestión y administración de parques: En especial los parques de barrios requieren de la participación ciudadana para influir en las decisiones y en el manejo de los asuntos de interés colectivo, que hagan posible el logro de los objetivos, recuperarlos exige la unión de esfuerzos de la comunidad. Su acción autónoma permite la apropiación del espacio público, adecuándolo a sus necesidades y velando por su mantenimiento.

Corresponde administrar el conjunto de espacios públicos del Municipio de Santa Cruz de Lorica a la Secretaría de Planeación o el ente que haga sus veces por lo cual se deben tomar las medidas institucionales pertinentes y fijar los procedimientos de trabajo con la Secretaría de Gobierno.

Parágrafo cuatro: En la Secretaría de Planeación se mantendrá actualizado el inventarios y planos de Espacios públicos municipal, cuyo primer instrumento fue diseñado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo cinco. Para hacer cualquier intervención oficial en el espacio público municipal, la Secretaría de obras públicas deberá pasar por escrito a planeación, el tipo de obra o proyecto que se pretenda ejecutar a fin de obtener la aprobación y viabilidad de esta.

Para intervenir el espacio público tanto las entidades públicas o privadas requerirán de un permiso especial de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo seis: Acciones complementarias: En cada parque zonal se contará con un punto limpio que posibilite la selección de basura limpia (no orgánica), además se tendrá en cuenta:

- Utilizar adecuadamente los puntos limpios y recipientes destinados a la recolección (canastas, canecas, etc.)
- Controlar el manejo de excrementos de los animales domésticos. El dueño de mascota deberá responder por las excretas de este en los lugares públicos.
- Controlar el espacio público no permitiendo la invasión por vehículos, ventas ambulantes, colocación de desechos, etc.
- No encerrar los parque - son de uso público y para la colectividad.
- Se establecerán sombríos densos con especies nativas. - El Ochote tendrá privilegio.
- Cuidar, proteger y velar por el mobiliario urbano (canecas, sillas, luminarias, bolardos, juegos, etc.)
- Velar por la seguridad y convivencia tranquila en los parques.

Parágrafo siete: El verde se necesita: La construcción de un ambiente artificial para ser habitado por el ser humano, altera las condiciones ambientales naturales. Si esto se suma al mal manejo de elementos como el suelo, flora, fauna lo alteramos y ponemos en peligro nuestra existencia.

Promover la arborización y el cuidado de las zonas verdes en los espacios públicos, es un factor vital para el cuidado de la salud, de la calida de vida urbana y del bienestar integral de las personas residentes en ella.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 11. Reglamentación.

Para reglamentar el uso del suelo en el área del municipio de Santa Cruz de Lorica, se establece a demás de la zonificación, que conlleva la delimitación de las áreas de actividad y zonas, un manejo diferenciado de cada una de ellas. Se aplicará en el suelo urbano y de consolidación urbana y en el suelo rural cuando existan elementos de conservación histórica y arquitectónica.

Artículo 12. Conservación histórica, arquitectónica y cultural.

Están definidas las manzanas y predios determinados por el Acuerdo 042 del 14 de diciembre del 2001 por medio del cual se adopto el POT, el objeto es la protección y recuperación urbanísticas, ambiental, arquitectónica y cultural; restringiendo las modificaciones de las estructuras existentes y regulando las nuevas construcciones para el no deterioro del conjunto, conservación de la memoria urbana de tipo urbanístico.

Artículo 13. Conservación urbanística.

Son zonas de Conservación urbanística aquellas que han alcanzado un alto grado de consolidación de su uso y de su estructura física y ambiental (andenes, antejardines, zonas verdes, alturas y volumetrías de las edificaciones) entrando su conjunto a formar parte del sistema de espacio público en bien privado. Son de conservación también los barrios, y edificios que han sido construidos con licencia, siguiendo las normas urbanísticas vigentes y los barrios de invasión que se han legalizado entregando al municipio sus respectivas áreas de cesión.

Artículo 14. Rehabilitación.

Este tratamiento es asignado a las zonas de la ciudad en donde se han deteriorado sus estructuras por el impacto de usos nuevos e inadecuados a su estructura urbana original, y por el deterioro físico y ambiental.

Artículo 15. Refuncionalización.

Se asigna para zonas que presentan situaciones específicas.

1. Zona de alto deterioro físico y ambiental que por propuesta del POT han de dársele un tratamiento especial.
2. Zonas localizadas en áreas de riesgo y/o bienes de uso público y que por tanto deben trasladarse y restituir la zona ocupada para su uso original (Conservación Ambiental). Dentro de esta clasificación están:
 - Un sector del barrio Gaita localizado a orillas del caño de aguas prietas y Sector del Barrio San Carlos sobre la Ciénaga la Gloria.
 - Zona de protección barrio Loma de Clodo.
 - Zona de protección: Sector del barrio El Progreso (bien de uso público restringido para el asentamiento urbano).

Artículo 16. De Las Políticas Generales Relacionadas con el Medio Natural:

Se resumen en lo siguiente:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Conservación de los recursos naturales existentes, agua, aire y tierra, así como procurar la rehabilitación de los sistemas y recursos que han sido intervenidos y degradados por el hombre.
- Todo proyecto o actuación deberá incorporar el impacto del orden positivo y negativo y su categoría en esta última reversible o irreversible, el tratamiento o mitigación. Si el impacto es negativo la actuación no podrá darse.
- Todo desarrollo urbano a darse en áreas que originen riesgo ambiental y deterioro del suelo, se declararan fuera de ordenamiento, a fin de procurar su reubicación y establecer las medidas que mitiguen el daño ambiental.
- El desarrollo urbano dado en áreas de riesgo ambiental tendrá que reubicarse a fin de incrementar la calidad de vida a sus habitantes.
- El Ordenamiento urbano, rural y de los centros de afluencias, deben hasta donde sea posible enmarcarse dentro de las variables ambientales, las cuales estarán presente dentro de los ecosistemas urbanos.
- El ordenamiento Urbano debe contemplar los impactos que se generan a los sistemas hidrográficos y a su vez todo lo que ellos puedan ocasionar como desastres naturales.
- Dentro de las consideraciones anteriores la previsión debe extenderse hacia otros sistemas construidos por el hombre que generan altos impactos a la naturaleza y a los asentamientos ubicados en su entorno inmediato, como es el caso de las viviendas en inmediaciones de redes eléctricas de alta tensión, de subestaciones, cementerios, lagunas de oxidación, etc.

Artículo 17. Tratamiento de urbanizaciones y desarrollo prioritario.

Tratamiento asignado en ciertas zonas de la ciudad que se encuentra dentro del suelo urbanizado y que tiene disponibilidad inmediata de servicios públicos y toda la infraestructura vial. Tienen dos (2) años para desarrollarse, para que el suelo urbano cumpla con su función social, áreas ya determinadas en el POT.

Artículo 18. La edificación en el suelo de especial protección.

El propietario no tendrá ningún derecho a edificar su propiedad, ni a ser indemnizado, fuera de las zonas consideradas de interés agrario, forestal, paisajístico, parque regionales, zonas inundables y deslizantes; solo podrán construirse edificaciones unifamiliares aisladas o instalaciones de interés público o social e los lugares autorizados por la Administración Municipal, impidiendo en todo caso la formación de núcleo de población por construcciones dispersas.

Artículo 19. La urbanización del suelo urbano y de expansión urbana.

Cada propietario de suelo de expansión urbana y consolidación urbana desde que el POT esté aprobado adquiere de inmediato y legalmente todos los derechos y deberes futuros a urbanizar y edificar con los valores que fije la edificabilidad media contenida en la presente norma.

Artículo 20. El entorno Urbano Regional.

Los municipios son entes independientes, pero inmersos en un entorno regional en el cual quedan imbricados con una importancia y función determinada y debida a su contexto urbano-regional

Para poder establecer las relaciones espaciales de Santa Cruz de Lorica con su entorno es preciso enmarcarlo en la región en que se encuentra. Para este trabajo, considero la región geográfica o natural como la unidad del espacio terrestre que tiene características homogéneas



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

que la identifican y diferencian de otras. Estas características están representadas por aspectos físicos tales como clima, vegetación, suelos, geología, fisiografía, y otros.

Artículo 21. El entorno Urbano - Rural.

El entorno urbano-rural se caracteriza por presentar una concentración de población alrededor del núcleo urbano de la cabecera municipal, que ofrece servicios a sus habitantes y cuyas actividades económicas se centran en el tercer sector de la economía (servicios y comercio informal). Por el contrario, el entorno rural presenta una población dispersa, con una baja densidad y actividades productivas centradas en la ganadería (grandes propietarios de tierras), agricultura y pesca.

La cabecera tiene importancia a nivel local por los servicios especializados que presta (salud, educación, administración y la actividad económica), no sólo a su población sino también a las áreas rurales, estableciendo relaciones comerciales y de servicios. A su vez, el área rural le sirve a la urbana, como despensa para algunas materias primas y alimentos. Esta interdependencia define una serie de relaciones entre estos dos sectores que determinan los flujos y los vínculos entre ellos como respuesta a una serie de necesidades, que surgen de la falta de algunos servicios en el área rural y de materias primas en la cabecera.

CAPITULO SEGUNDO:

NORMAS DE OCUPACION, INTERVENCIÓN Y LA EXPANSION URBANA

Artículo 22. Crecimiento Urbano.

El crecimiento urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en lo que se refiere a los servicios públicos (acueducto y alcantarillado) y al sistema vial, el suelo de expansión urbana estaría calificándose luego que se halla colmatado el suelo disponible en el actual perímetro urbano.

Artículo 23. Normatización para la ocupación del suelo de Consolidación Urbana

1. Perímetro Urbano

El perímetro urbano para la cabecera de Santa Cruz de Lorica, es el determinado por la línea envolvente que enmarca la zona urbana en el plano de Zonificación Urbana definido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. Zona de desarrollo Urbano en área de consolidación urbana.

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo

3. Zona de expansión Urbana

Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios. Para Santa Cruz de Lorica, dentro de este suelo se ha asignados los siguientes usos: Residencial, comercial, industrial, terciario-servicio, zonas verdes y especial protección.

4. Zona de Protección y conservación ambiental



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las márgenes de las quebradas y los alrededores de humedales, así como también las zonas vulnerables a erosiones o deslizamientos y todos los que reúnan estas características algunos son:

Se constituyen suelo de protección y conservación ambiental de acuerdo a lo establecido en el POT:

- La Ciénaga Grande y los humedales que hacen parte de ella
- La Ciénaga de Juan Lara y los arroyo Piedra y Chéquere.
- Las riberas del río Sinú y caños de aguas prietas y Chimalito
- Los caños y humedales de las márgenes derecha e izquierda del río Sinú
- Los cerros del Norte representados por: Buenos Aires, Las Mujeres y Guayabal.
- Los bosques aislados de los corregimientos de: Campo Alegre, Manantial, Las Flores, Los Gómez, mata de caña y otros con igual características.
- Las Microcuencas denticas; Regino, El Polvero, San Mateo
- La zona de pendiente alta del barrio el progreso.
- La laguna de Oxidación y su franja de protección.

Artículo 24. El Espacio Público.

Se entiende por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y 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 individuales de los habitantes.

Artículo 25. Deberes sobre el espacio público.

Es deber del Municipio de Santa Cruz de Lorica velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo El Municipio de Santa Cruz de Lorica dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.²

Artículo 26. Conformación del espacio público.

El espacio público de Santa Cruz de Lorica está constituido por todas las áreas con tal consideración contenidas en el POT y que además son definidos como elementos y son:

1. Constitutivos naturales: El río Sinú, Ciénagas, microcuencas, manantiales, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zona de manejo y protección ambiental; elementos artificiales o contruidos: canales de desagüe, represas, diques
2. Constitutivos artificiales: áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular constituidas por: áreas de control ambiental, zona de mobiliario urbano y señalización, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, andenes malecones, rampas para discapacitados, camellones, sardineles, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicleta y motocicletas, estacionamiento bajo espacio público, bahía de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles, glorietas y puentes vehiculares.
3. áreas articuladoras: Parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

4. áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos haciendo parte de estos, sectores de la ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos, antejardines de propiedad privada.
5. Complementarios: Bosques de propiedad municipal, jardines, mobiliario urbano (elementos de comunicación, elementos de organización, elementos de ambientación, elementos de recreación, elementos de servicios, elementos de salud e higiene, elementos de seguridad, elementos de nomenclatura domiciliaria urbana, elementos de señalización vial, elementos de señalización fluvial.)

Parágrafo uno: El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurantes del POT del Municipio de Santa Cruz de Lorica.

Además de:

- a) Franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías
- b) Zonas verdes y similares
- c) Las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos
- d) Las áreas para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano
- e) Los necesarios para la preservación y conservación de playas fluviales.
- f) En general, todas las zonas debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto, conveniente y que constituyen zonas para el uso y disfrute colectivo.
- g) Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas,

Artículo 27. Prohibiciones.

Los espacios públicos no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, así como tampoco podrán obstruirse con vehículos, publicidad, jardineras y demás obstáculos.

Artículo 28.

En el caso de las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas el Municipio de Santa Cruz de Lorica podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles, con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la prelación del interés general sobre el particular.

Artículo 29. Variación o sustitución del uso del espacio público.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrán ser variados sino por el Concejo Municipal a través del POT o de los instrumentos que lo desarrollan 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, localización y criterio técnico de un urbanista especializado y con experiencia.

Artículo 30. De los Servicios públicos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el Municipio de Santa Cruz de Lorica emitirá la respectiva licencia que legaliza y autoriza dicha intervención, la cual será liquidada a través del reflejo urbanístico en un porcentaje del 0.001 del área total del perímetro urbano (7 Km²) por el cobro por m² intervenido de acuerdo a la tabla No. 3 del anexo, más la constante; obedeciendo a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano como la coherencia de la intervención con el POT

Artículo 31. De las áreas de Cesión.

Las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales no serán inferiores al 25% del total del área intervenida, el 15% restante corresponde a vías vehiculares y peatonales.

La calzada sea cual fuere su dimensión tendrá un área de amortiguamiento en zona blanda destinada a arborización en un ancho no inferior a 1m a cada lado, seguida de esta área se establecerá el andén con un ancho no inferior a 1.10m en calles de distribución y en avenidas y vías Nacionales no podrán ser inferior a 2 m y posterior el retiro reglamentado de la vivienda estableciendo la nueva línea de construcción.

Artículo 32. De los retiros.

Las nuevas construcciones entrada en vigencia la presente normativa deberán guardar un mínimo de 2m de retiro después del andén en el suelo consolidado y para el suelo en consolidación (expansión urbana) tendrá un mínimo de 3m, incluyendo los proyectos de vivienda de interés social, podrán ser arborizados más no encerrados ya que no son propiedad privada.

Los retiros sobre avenidas, vías Nacionales y calle principales no podrán ser inferior a 5m después de las servidumbres para quienes se afecten tanto en suelo consolidado como en el de consolidación.

Las intervenciones realizadas en lotes esquineros deberán asegurarse que el lateral de la esquina (andén, zona verde y construcción) termine en curva de manera que permita la visibilidad de la calle o carrera que se intercepta.

Artículo 33. De las compensaciones.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las exigidas o cuando su ubicación sea inconveniente, se podrá compensar la obligación en dinero u otros inmuebles.

Los antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de la edificación, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 34. De la generación de espacio público.

Con el objeto de generar espacio público en áreas consolidadas, el municipio aplicará el concepto de derecho transferible de construcción hacia otro bien inmueble de propiedad del municipio o adquiriéndolo por dinero.

Artículo 35. Índice mínimo de Espacio público.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

El índice mínimo de espacio público efectivo para la vigencia del POT a largo plazo es de 15 m² por habitantes, y de carácter obligatorio establecer en cada proyecto urbanístico un porcentaje no inferior al 40% por Hectárea intervenida, destinada al uso público.

Artículo 36. Intervenciones en el espacio público.

Cualquier intervención sobre el espacio público deberá contar con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal con el compromiso de resanar lo intervenido de manera tal que no exista desequilibrio entre la intervención y el espacio público, igualmente se exigirá el concepto de Planeación Municipal cuando se trate de una actuación del Municipio de Santa Cruz de Lorica.

Artículo 37. Elementos naturales del Espacio Público en sistema de bienes de uso público del Estado:

Lo constituyen las áreas indicadas en el territorio municipal necesarios para la conservación del sistema orográfico o de montañas, hídrico y finalmente áreas de especial interés ambiental.

Artículo 38. Intervenciones sobre el espacio público artificial y áreas articuladoras.

Es un sistema estructural que regula el uso del suelo y por lo tanto su zonificación y norma que lo regula es de jerarquía superior al de la zonificación del espacio privado.

Las intervenciones urbanas sean desarrolladas por particulares o por el Estado deberán acogerse a lo establecido en el presente documento normativo sin excepción alguna.

Artículo 39. Objetivos de la planificación del espacio público:

El objetivo básico para la planificación del espacio público se relaciona con el primer enfoque estratégico del POT.

Mediante esta estrategia se materializa en el municipio de Lorica el enfoque estratégico del POT y se pretende:

1. La necesidad del hombre de organizar su vida y sus actividades económicas, necesidad de disponer del agua suficiente y de buena calidad.
2. Incorporación de la dimensión ambiental en todos los niveles de planificación en especial los que el Estado tiene alta participación.
3. Garantizar una excelente protección a los Recursos Naturales.
4. Fomentar el desarrollo y la urbanización con criterios ambientales fijados a través del manejo del espacio público.
5. Prevenir en medidas oportunas la ocurrencia de desastres naturales.

Artículo 40. El sistema de zonas viales está compuesto por las áreas necesarias para el funcionamiento y protección de los sistemas viales, elementos inherentes al perfil y en el tramo correspondiente al andén los espacios para zona de estacionamiento.

Artículo 41. Las vías públicas no podrán ocuparse privando a las personas de su simple tránsito sobre ellos; la obstrucción de las calles o cierre constituye una apropiación indebida que va en contra del derecho del uso libre del espacio público.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 42. La Calle : Vía en poblado, vía entre edificios o solares en una población, camino para andar entre las casas en una población, vía pública entre dos filas de casas, canal de comunicación y tráficos, espacio público urbano, soporte de actividades ciudadanas en un ámbito no privado.

Las calles se han convertido en el receptáculo de buena parte de las relaciones e intercambios humanos: de ideas, bienes y servicios.

No obstante se ha agudizado la supremacía de su carácter y función de carretera y camino solo para vehículo motorizado, por lo anterior se tendrá en cuenta:

Parágrafo uno. Un nuevo reparto entre las funciones de transporte y de relación, contemplando la calle en su complejidad, como ordenación lineal de usos y actividades cada uno con su soporte arquitectónico y espacial.

Parágrafo dos. Reducción del papel del automóvil a unos umbrales razonables: Se propone una reformulación de la relación del vehículo privado con los demás modos en especial el transporte colectivo y la movilidad peatonal.

Parágrafo tres. Aumento del espacio destinado al peatón: Resultante de la retirada parcial del automóvil en favor de los otros modos, traduciéndose no solamente en las “peatonalizaciones” sino en la revisión y matización de la mayoría de los criterios de diseño de los elementos de la calle, desde la dimensión del andén o acera hasta la elección del pavimento y bordillo.

Parágrafo cuatro. La permanencia de la coexistencia en distintos grados, de manera que permita y favorezca las nuevas relaciones y actividades no planificadas, planteando limitaciones recíprocas en todos los usos y funciones (tráfico, estancias, estacionamiento)

Artículo 43. Hacia un enfoque multidisciplinar de la calle

Sin ignorar los factores de planeamiento urbanístico y de transporte que están determinando el contenido y la forma de las calles, la recuperación de las calles es hoy, fundamentalmente un problema de concepción, de formulación de objetivos que van a guiar su diseño y proyecto.

Artículo 44. El diseño como proceso abierto a la innovación y apropiación de las calles por los usuarios del municipio de Lorica.

El diseño no ha de aparecer como una propuesta cerrada, en la que todos sus elementos queden absolutamente predeterminados, sino abierta y flexible posibilitando un procesos de posteriores innovaciones y correcciones por parte de todos los agentes que intervienen en la definición de la calle.

Artículo 45. Clasificación de las calles

Cualquier tipo de intervención sobre las vías urbanas debe partir de unas consideraciones de las características de la calle antes y después de su transformación que obviamente condicionarían la actuación.

Las características de la calle habrán de analizarse desagregadamente según la relación de la vía con los distintos factores de su entorno.

Artículo 46. Factores condicionantes en el diseño de la calle:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo uno. El medio físico y natural (entorno físico): Constituye la condicionante más inmediata del proyecto vial, los principales factores son: El clima (lluvia, temperatura, régimen del viento, soleamiento, etc.) la topografía (forma del terreno) y las características edafológicas del suelo, condiciones a tener en cuenta en el diseño.

Parágrafo dos. Tipo de núcleo de población en que se sitúa la calle: Calles morfológicamente semejantes pueden tener un papel drásticamente diferente según forme parte de una población dispersa o concentrada.

Parágrafo tres. La trama y el paisaje Urbano del que forma parte la calle (entorno urbanístico y arquitectónico), según la calle en un tejido urbano de edificación cerrada que aparece como una prolongación real, exterior de las edificaciones. El volumen de la calle, “el “vacío” que llega a percibirse, viene dado por lo planos verticales de las fachadas que son inseparables de la propia calle, la mayor densificación de las edificaciones lleva también consigo una superior interrelación con el uso de los espacios de la calle y las actividades integradas (relación entre altura de las edificaciones y anchuras de las calles) que llevan supeditado un efecto estético y psicológico.

Parágrafo cuatro. Cuando las calles se diseñan para un tejido urbano de edificación abierta, las edificaciones no entrarían a delimitar el espacio de las calles guardando respeto por la trama circundante.

La realidad urbana de Santa Cruz de Lorica obliga a plantear la recuperación de las formas y funciones de las calles aprovechando los recursos que son propios de estas (orientación de las edificaciones, combinación de los volúmenes, integración de la topografía, creación de ambientes, etc.) permitirá acotar los espacios exteriores y construir la estructura lineal de las calles.

Parágrafo cinco. El tráfico y otras actividades que desarrollan en la calle, no primará únicamente el concepto de función relacionado con el transporte, se incorporaran los conceptos estancial, comercial y cultural; incorporándose en el transporte la interacción entre distintos modos que concurren en la red vial: vehicular rodado, cicloruta y peatonal.

Artículo 47

Cada una de las funciones de la calle debe insertarse en los distintos sistemas urbanos (transporte, espacios libres, equipamientos, dotaciones e infraestructuras especiales)

Artículo 48. Criterios de Clasificación de las calles

Parágrafo uno: Por el grado de integración de su tráfico

a. **Monomodales:** Admiten un único modo de transporte, se presenta:

Peatonal: Avenida Parque - proyección de la avenida de los estudiante en la APS 7

b. **Plurimodales:** Es en la que discurre más de un modo de transporte.

En todas las vías de la cabecera municipal y por consiguientes las vías establecidas sobre las Unidades de Planeamiento 4 y 7 son plurimodales soportando así el transporte de vehículos motorizados, aceras para el tráfico peatonal y denominándose calles de coexistencia de tráfico ya que existe una mezcla de los diferentes tráficos.

Parágrafo dos: Por la actividad dominante de la calle



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Se denominaran:

Calles residenciales

Calles industriales

Calles comerciales o de oficina (terciario)

Otros usos predominantes (vía parque, calles dotacionales)

Parágrafo tres: Por la función que desempeña en el sistema jerarquizado de transporte:

Se denominaran:

Vía Nacional: Carrera 25

Vías principales o avenidas: las que siguen en orden jerárquico y logran atraer ciertas actividades en su entorno.

Calles colectoras o distribuidoras: Establecidas para la malla vial urbana

Calle locales: El resto que sirve de soporte a las anteriores.

Parágrafo cuatro: Por el paisaje Urbano en el que se inserta la calle

Según el tejido urbano en que se ubican las calles se agruparan:

Calles en núcleo histórico: Calles estrechas de trazado irregular y con un entorno arquitectónico y urbano de gran valor histórico y ambiental.

Calles en núcleos tradicionales: De análogas características morfológicas.

Calles de ensanches: Conectores que posibilitan el engranaje de varios sistemas urbanos (zonas verdes con equipamientos, amplitud de la calzada, etc.).

Artículo 49. Con respecto a los bordes

Las construcciones independientes del uso y de estrato establecidas en lotes esquineros darán tratamiento especial a la esquina de manera que la línea de intersección sea una curva y facilite la visibilidad.

Artículo 50. Intervenciones en las vías Urbanas

Para la construcción de las nuevas vías urbanas: Se tendrán en cuenta y de estricto cumplimiento tanto para las intervenciones privadas como del Estado (local, regional, nacional e internacional) los criterios que se agrupan según los distintos espacios funcionales diferenciados.

Artículo 51. El espacio para el peatón

Estarán bajo sombríos naturales y dotados de luminarias, además se aprovechará para el ensanche de aceras continuas o discontinuas de manera que se creen zonas estanciales con o sin cambios de servicios y rasantes se aprovechará al máximo el espacio de la calzada de manera que logre liberarse espacio para la generación de espacios de estancias y sombríos.

Artículo 52. Protección de los andenes y zonas estanciales.

Los andenes y aceras se protegerán contra la invasión de vehículos con arborizaciones, las zonas estanciales estarán libre de obstáculos y dotadas de amoblamiento y arbolados.

Artículo 53. Zonificación de un avía



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Las vías del municipio de Santa Cruz de Lorica independientemente de su jerarquía deberán plantear las siguientes áreas según sea el caso:

Zona de amortiguamiento o franja de control ambiental.
Espacio del movimiento del vehículo (calzada)
Espacio para parqueo
Espacio para el transporte público cuando la vía amerite tal soporte.
Espacio para la bicicleta.
Espacio de coexistencia de tráfico.
Encuentro en la vía: Intersecciones y enlaces.
Zonas peatonales

Artículo 54. Intervenciones en las calles.

Toda intervención urbana que implique actuar sobre el viario ya sea de índole particular o privado estará condicionado y sujeto a las siguientes consideraciones muy a pesar que es inabordable una relación exhaustiva de este tipo de intervenciones, dada la gran variedad de situaciones y combinaciones posibles:

Parágrafo uno: Calles susceptibles a peatonalizar deberán ser arborizadas.

Parágrafo dos: Ensanchamiento de aceras continuas o discontinuas deberán establecer zonas estanciales.

Parágrafo tres: Rediseño de las aceras, que para el caso de la gran mayoría de las calles urbanas requieren una intervención para la generación de espacio peatonal restringiendo la funcionalidad del trafico motorizado, en la cual se tendrá especial cuidado con: La banda de protección con la calzada (zona verde), protección de la acera contra la invasión de vehículos, eliminación de obstáculos, materialización de zonas estanciales, amoblamiento y arbolado.

Parágrafo cuatro: Implantación de paseos centrales a costa de la calzada a costa de la acera (disminución de áreas)

Parágrafo cinco: Supresión de un paseo existente, ensanchamiento de la acera y ensanchamiento de la calzada.

Parágrafo seis: Ensanchamiento de paseos existente: A costa de la calzada.

Parágrafo siete: Los parámetros generales para el trazado, como la normas de diseño de los corredores de las vías arteriales (nacional) y colectoras (local) serán fijados por la Secretaría de Planeación Municipal, acorde a la normativa.

Igualmente se incluyen las intervenciones en la calzada con respecto a los cambios en el número de carril.

Parágrafo ocho: Cambio en el trazado.

Parágrafo nueve: Aprovechamiento de ensanchamientos puntuales entre alineaciones para implantación de parqueaderos.

Parágrafo diez: Mejora de imagen de parqueaderos anexo a la vía pública (arbolado, marquesina, etc.)

Parágrafo once: Inclusión de zona de carga y descarga.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo doce: Inclusión de parqueadero de vehículo de carga pesada.

Parágrafo trece: Demarcación del carril bici: Susceptible en las APSs 7 (carrera 26 del barrio San Pedro), 8 y 10.

Parágrafo catorce: Actuación de coexistencia sin el tráfico vehicular rodado.

Parágrafo quince: Actuaciones puntuales con respecto a la bicicleta: parqueaderos, eliminación de obstáculo, señalización, cruces, etc.

Parágrafo dieciséis: Formalización de las paradas, Susceptibles en las vías incluidas en la malla vial urbana, incluye ensanchamiento local de aceras, marquesina y detalles del diseño, carril auxiliar de paradas.

Artículo 55. Los andenes

Son espacios de uso exclusivo para el peatón cuyo diseño deberá guardar las consideraciones establecidas en la presente normatividad.

Artículo 56. Protección del andén.

Los andenes siendo parte de la vía pública, áreas de circulación peatonal no podrán ocuparse ni obstruirse con elementos y levante de casetas, tendales para exhibir artículos, frutas, alimentos, materiales de construcción, etc.

Artículo 57.

No es permitido utilizar las calles con la improvisación de espectáculos, todo ello requiere permiso de la autoridad competente.

Artículo 58.

El criterio principal en el diseño de los andenes no debe ser el de la movilidad del automóvil.

Artículo 59.

Ha de contemplarse el uso peatonal en toda y cada uno de los elementos de la red vial. Una calle diseñada con arreglo a los nuevos criterios puede, sin llegar a la peatonalización tener una distribución de calzada/aceras, diseño de intersecciones, arbolados, barreras, medianas, etc., muy diferente a la concebida dando prioridad al automóvil.

Artículo 60.

Es necesario no solamente contemplar el aspecto “transporte” del movimiento peatonal (por principal que éste sea) sino todos los demás aspectos, desde los lugares de reunión hasta la proporción de la sección de la vía. Se trata de recuperar el viaje a pie como relación fundamental entre el hombre y la ciudad.

Artículo 61.

Cualquiera que sea la acción proyectada, debe propiciarse la multifuncionalidad del espacio favoreciendo la habitabilidad del área tratada.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 62

Se hace necesario buscar la escala adecuada, la armonía con el entorno, y combinar la amenidad con la funcionalidad en los itinerarios.

Artículo 63.

Su trazado deberá tener una geometría clara y no distorsionada, desarrollándose de forma continua con su consecuencia interna de tramos, hitos, etc.

Artículo 64.

La seguridad debe ser contemplada especialmente en este tipo de intervenciones, en su doble vertiente: tranquilidad ciudadana y eliminación de los conflictos con el tráfico rodado.

Artículo 65.

El recorrido peatonal debe diseñarse de acuerdo a trazados lo más directo posible para garantizar la funcionalidad de la red y, en consecuencia su buena utilización.

Artículo 66.

Deberán adoptarse soluciones para los espacios ajardinados que requiera un mínimo mantenimiento, recurriéndose sólo a instalaciones más sofisticadas con existan garantías que eviten su degradación.

Artículo 67.

Se recomienda la necesidad de contar con 1.5m² de por peatón de aceras o andenes.

Artículo 68.

No debe superarse pendientes del 6% hasta el 8%, cuyo valor máximo deberá ser de 12% en una longitud de 50m, para pendientes mayores al 6% se colocará pavimento antideslizante y barandas para minusválidos.

Artículo 69.

Se manejaran los siguientes datos: **Distancia mínima** entre dos personas e de 2m dependiendo del ángulo de visión humana que está entre los 12 y 60% disminuyendo ante la presencia de rampas y obstáculo, **velocidad en marcha** dependiendo de los motivos será de 75m/min (4.5 Km/hora).

No obstante son los espacios longitudinales de la calle destinados al uso peatonal, generalmente elevados sobre el nivel de la calzada como forma de segregar y diferenciar el tráfico y proteger al peatón, en ella tiene lugar la mayor parte de las actividades de interrelación para que convierten a la calla en elemento esencial de la convivencia urbana.

Artículo 70. Espacios mínimos por personas en movimiento especiales en el diseño del sistema vial peatonal urbano . Se tendrá especial cuidado en el diseño de los espacios peatonales manteniendo presente las Normatizaciones establecidas a continuación. Aplicar lo establecido en la tabla i.

Tabla No. 1. Espacio mínimo para persona en movimiento

TIPO	Anchura	Anchura mínima
------	---------	----------------



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

	recomendable (m)	(m)
Movimiento de una persona	1.00	0.80
Una persona con cochecito	0.90	0.80
Cruce de dos personas	1.00	0.90
Dos personas en paralelo	1.30	1.10
Dos personas con niño	2.25	1.80
Persona con cochecito y niño	1.25	1.15
Cruce de minusválido y persona con cochecito	1.80	1.70
Dos personas con paraguas	2.40	2.00

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 71. Dimensionamiento:

Va mas allá del estricto cálculo de capacidad de transporte peatonal, se convierte en la primera y principal Normatización del diseño, dentro de la línea de recuperación del espacio social de la calle.

Artículo 72. Anchuras mínimas recomendables: Las aceras constituyen el espacio oxigenante y de transición entre la vía y los demás usos en torno a esta, se aplicarán las medidas mínimas recomendables a continuación. Aplicar lo establecido en la tabla No. 2

Tabla No. 2. Anchura mínima

Tipo de calle	Ancho de acera mínimo
Principales y grandes avenidas	5 a 7 m (recomendable anchos superiores principalmente en vías comerciales)
Distribuidoras locales	5 a 7m
Comerciales locales	3 a 5m
Local residencial	2.5 a 3m
Local industrial	2 m
Valor mínimo absoluto (cuando hay tráfico peatonal)	1.5m (solo ir a valores inferiores en caso de servicio a paradas de automóviles sin tráfico peatonal)

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 73. La acera y los árboles como elementos complementarios en Santa Cruz de Lorica

La vegetación en cualquiera de sus variadas formas (árboles, arbustos, césped y flores) ofrecen un gran conjunto de posibilidades en el diseño de estos espacios, siendo el árbol el elemento más utilizado por su específica funcionalidad, variedad y belleza.

La implantación no debe limitarse a alineaciones más o menos formalizadas en la banda de servidumbre de la calzada. Por el contrario deben aprovecharse los ensanchamientos o áreas estanciales para aumentar la dotación de árboles siempre y cuando no entorpezcan innecesariamente la circulación peatonal y el uso que se le pueda dar a ese espacio de acera.

La posibilidad de incluir o no árboles en una acera suele ser, en no pocos casos.

Artículo 74. Anchura de acera en función del tipo de arbolado: para el establecimiento de árboles sobre las diferentes vías se tendrá en cuenta las siguientes normatización. Aplicar lo establecido en la tabla No. 3



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Tabla No. 3 Anchura en función al tipo de árbol

	Marco de Plantación pequeña (4 a 6m)	Marco de plantación mediano (6 a 8m)	Marco de plantación grande (8 a 10m)
1 fila de árboles	3.5 a 4m	4 a 5 m	5 a 6m
2 filas densas	6.5 a 7.5m	8 a 10.5m	11 a 12.5m
2 filas dispersas	7.5 a 9.5m	10 a 12.5m	13 a 15.5m
3 filas densas	9.5 a 11.5m	12 a 16.5m	17 a 19.5m
3 filas dispersas	11.5 a 15.5m	16 a 20.5m	21 a 25.5m

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 75. La acera y el mobiliario urbano

La acera es el principal espacio de la calle en el que tiene cabida el amplio conjunto de elementos que constituyen lo que se denomina mobiliario urbano: bancas, farolas, materas, cabinas telefónicas, relojes, etc.

Artículo 76. Tipos singulares de aceras

Para el municipio de santa Cruz de Lorica las aceras serán elementos protegidos y utilizados para mejorar la calidad de vida urbana, prevaleciendo sobre estas el interés general sobre el particular.

Parágrafo uno. Andenes

En casos especiales puede recurrirse a aceras muy elevadas, a una altura inaccesible por los automóviles; si su altura es considerable, los andenes deben estar protegidos por barandillas.

- Anchura mínima: 0.5 a 1.5m
- Con acera exterior: 3m
- Sin acera exterior: 5 a 6m

Parágrafo dos: Bandas de circulación destinada a la circulación peatonal:

Las bandas, zonas o espacios diferenciados dentro del espacio destinado al peatón son: Banda de circulación, banda o zona estancial, banda de servidumbre de la edificación, banda de servidumbre de la calzada, banda de separación.

Parágrafo tres: Banda de Circulación: Zona destinada a la circulación peatonal

Parágrafo cuatro: Normatizaciones:

- Libre de obstáculos (farolas, mobiliario urbano, bolardo, etc.)
- El trazado debe ser longitudinal, lo más rectilíneo posible, sin quiebros innecesarios y conduciendo de la forma más directa y funcional el flujo peatonal.
- Debe prescindirse de trazados caprichosos o residuales de estas bandas, so pena de incentivar la búsqueda por parte de los usuarios de itinerarios alternativos.

Parágrafo cinco: Banda estancial

Zona destinada y utilizada fundamentalmente para la realización de una serie de actividades de índole muy variada (juegos, esperas, estancias, compras, etc.) que tienen en común la



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

consideración de la calle como lugar y no como un canal de transporte que para este caso es peatonal.

Parágrafo seis: Normatizaciones:

- No necesariamente han de tener estas áreas un carácter continuo, pudiéndose construir una serie de islas, interconectadas por la banda de circulación, dispuestas donde la anchura lo va permitiendo.
- Podrán utilizarse para la instalación de cabinas telefónicas, bancos y mobiliario urbano en general.

Artículo 77. Normatizaciones especiales en el diseño de las bandas estanciales para la circulación peatonal en la cabecera del Municipio de Santa Cruz de Lorica: Se aplicará en todo proyecto urbano a establecerse en el municipio las siguiente normatización. Aplicar lo establecido en la tabla no. 4

Tabla No. 4 Bandas estanciales

TIPO	área recomendable (m2)	área mínima (m2)
Terrazas de bares y cafeterías (unidad mesa y silla 2x2m)	6.00	5.00
Cabinas telefónicas para un ancho de 1.20m	1.80	1.50
Marquesina de paraderos de buses para un ancho de 1.4 a 2m	12.00	4.20
Bancos de anchura de 0.5 a 0.7m y largo 1.2m a 2m	1.40	0.84
Puestos de periódicos y revistas de 2m x 2 a 4m	8.00	4.00
Materas	1.50	1.00

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 78. Banda de servidumbre de la edificación

Espacio estrechamente vinculado al uso de las edificaciones, habitualmente calificado de “muerto” a efectos de la circulación peatonal, encontrándose entre el antejardín y la línea de paramento aplicándose a las edificaciones de más de dos plantas o pisos.

Es la acera de servicio de la edificación establecida en los retiros por altura y uso de cada edificación en alturas.

Parágrafo uno. Normatizaciones: Aplicar lo establecido en la tabla No. 5

Tabla No. 5 banda de servidumbre de la edificación

TIPO	Ancho recomendable (m)
Fachada de edificación de uso netamente residencial (medidos desde la línea de construcción).	0.50



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Edificaciones cuya plantas bajas son de uso comercial	1.00
Calles de gran intensidad comercial	1.00 a 5.00m

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 79. Banda de servidumbre de la calzada

Franja de la acera de servidumbre de los vehículos de la calzada, cuya función es servir de pantalla entre el tráfico rodado y peatonal, no es computable a efectos de circulación peatonal.

Puede tener un diseño muy variado, dependiendo fundamentalmente del tipo de tráfico de la calzada y de la categoría del espacio peatonal, zona ajardinada, talud, barreras, etc. En ocasiones un simple cambio en el pavimento sirve para delimitarla.

Parágrafo uno: Normatizaciones:

- En vías de cierta importancia se pueden incluir bandas ajardinadas con amoblamiento después de los 5 m de la línea de bordillo de la calzada que distancien paisajísticamente aceras de calzadas, la anchura mínima de la banda ajardinada o arbolada será de 5m a demás de contribuir a la creación de ambientes diferenciados, puede tener funcionalidad de barrera anti-ruídos.

Artículo 80. Banda de separación

Puede estar formada por una amplia gama de elementos de carácter continuo o discontinuo y un diseño muy variado.

En ocasiones esta banda puede consistir meramente en una franja de un pavimento diferenciado, o bien tierra o césped

Artículo 81. Los soportales y voladizos

Constituyen un notable elemento arquitectónico y urbanístico entre la mezcla de lo público con lo privado de ampliación funcional del ancho visual de la calle, de creación de espacios-ambientes diferenciados y de protección ambiental al peatón, la sección de ellos depende directamente de la tipología edificatoria del que forma parte:

- Debe ser utilizada como área cubierta por el soportal oportito el 30% del área correspondiente al antejardín cuando este se encuentre sobre aislamientos superiores a 5 m.
- Los pórticos podrán o no llevar columnas
- Las columnas del pórtico tendrán como módulo estructural mínimo cuatro (4) metros entre ejes, y como sección para las columnas un mínimo de cuarenta centímetros.
- La columna más próxima del pórtico a la propiedad colindante deberá estar separada del respectivo lindero por una distancia no inferior a dos metros.
- Las columnas que forman el pórtico tendrán como paramento único externo la línea que pasa a cincuenta centímetros del correspondiente paramento externo 8 antejardín9



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- No se permite ningún voladizo de losas de piso o cubierta sobre el andén existente, ni sobre el área interior del pórtico.
- La altura libre del pórtico deberá estar entre 5 y seis metros, pero cuando ya existen pórticos, la nueva construcción buscará un empate con el existente.
- El nivel del piso corresponderá al mismo nivel del andén. En terrenos con pendiente se permiten desniveles no superiores a 15 centímetros buscando empalmarse con rampas.
- Ancho mínimo: 3m en calles que tengan aceras exterior lo mismo, 5 a 6m en caso contrario.
- En el caso de que la planta baja de la edificación esté destinada al uso comercial, la banda de servidumbre a la edificación puede ocupar un porcentaje muy elevado de la anchura total del soportal.

Artículo 82. Los voladizos

Contemplados dentro el área de uso público son parte de la edificación para uso particular.

- No superaran la servidumbre edificatoria o en su defecto el andén o acera anexa a la construcción, no podrá ser superior a 1m

Artículo 83. Normatización para actuaciones en paseos centrales en bulevares o avenidas.

Los paseos centrales son las bandas peatonales que ocupan una posición entre la calzada en la sección transversal de la calle.

Parágrafo uno. Ventajas

- Incidencia positiva en el paisaje urbano.
- Aislamiento de las actividades de las aceras
- facilitan giros en las calzadas.

Parágrafo dos: Desventajas

- Ocupan anchuras apreciables
- Escasa viabilidad en las calles de mucho flujo vehicular.

Parágrafo tres: Normatizaciones

- Son aplicables a situaciones análogas: Paseos fluviales, salones, ramblas, etc.
- Frecuentemente se plantea la disyuntiva de disminuir el espacio lateral entre las aceras y crear un paseo central.

Artículo 84. Las intervenciones más usuales relacionadas con los paseos centrales son:

Parágrafo uno: Mantenimiento de un paseo preexistente: Para el caso de Lorica no aplica dada la inexistencia de un paseo central.

Parágrafo dos. Reposición de un paseo ya desaparecido: Puede indicarse su restablecimiento solamente en casos en que la recuperación de la imagen urbana desaparecida, su función y la



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

conveniencia del mismo, justifiquen la obra correspondiente, y su implantación pueda ir acompañada con medidas complementarias.

Artículo 85. Establecimiento de un nuevo paseo central: Antes del establecimiento de un nuevo paseo ha de tenerse en cuenta:

- **Volumen y carácter del tráfico rodado que soportaría:** En vías de circulación muy intensa por más que se pretenda los bulevares no llegaran a tener una vida suficiente a menos que se disponga de una anchura importante, tanto mayor cuanto mas intenso sea el flujo vehicular.
- **Tipología de los tejidos urbanos a ambos lados de la calle:** Un bulevar puede en algunos casos constituir una rotura de transición-unión entre diferentes paisajes urbanos.
- **Los usos y actividad de las edificaciones de la calle:** Una fachada con actividad comercial o de equipamientos muy importantes puede reclamar la situación del bulevar central por una acera ancha, aceras sin demasiada actividad puede combinarse con un bulevar estancial importante.
- **La propia forma de la calle:** Determinadas trazados, anchuras y tipología favorecen el diseño de un paseo central.

Artículo 86. Dimensiones de pasajes centrales

- Una dimensión mínima en anchura de un bulevar varía entre 9 y 12m en vías locales, siendo recomendable llegar a 15m en donde sea posible.
- Para dimensiones menores a 9m se recomienda rediseñar la sección transversal, prescindir del paseo central y reforzar la anchura de las aceras.
- En calles con poco tráfico puede ser admisible el parqueo junto al paseo central.
- Es conveniente disponer en todos los paseos centrales de banda de separación de la calzada las cuales deberán ser ajardinadas.

Artículo 87. Peatonalización

La intensidad del uso peatonal suele justificar la reserva de cierto espacio (calle, plaza) para uso exclusivo de los viandantes y actividades relacionadas con ellos.

La peatonalización suele circunscribirse a ciertas zonas de intenso tráfico peatonal en los centros tradicionales, principalmente en las áreas comerciales, cuya función terciaria contribuye a potenciar, esta connotación hace que la peatonalización sea admisible y extendible al resto de la cabecera municipal.

Artículo 88. Tipos de zonas peatonales:

Con respecto a su ámbito de actuación, las zonas peatonales pueden ser:

- Lineales: Calles peatonales
- Puntuales: Plazas peatonales
- Peatonalización en malla
- Peatonalización en aceras.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo uno: Ventajas e inconvenientes

Las actuaciones puntuales y lineales fueron las primeras que parecieron históricamente como una función de la ciudad, luego fueron ampliando su influencia a calles y plazas adyacentes.

Estas intervenciones aisladas NO constituyen verdaderos soportes para la generalización del tráfico de uso peatonal, en este caso es conveniente actuaciones de tratamiento peatonal en un área amplia, articulando diferentes itinerarios peatonales que puedan incentivar el paseo o viaje a pie.

Artículo 89. Pasos para la intervención de un área peatonal

1. Delimitación del área objeto a intervención
2. Información
3. Análisis de la información
4. Formulación de la propuesta y evaluación de impacto.
5. Información pública y participación ciudadana: Dada las implicaciones en los cambios de hábitos de los usuarios de una zona es necesaria la participación y concertación de manera que asegure la correcta resolución de las necesidades de los distintos colectivos afectados.
6. Intervención: Se lleva a cabo en fases sucesivas, mediante actuaciones parciales o transitorias (peatonalización en fines de semana o un período de fiestas, etc.) tras la evaluación de los resultados de dichas actuaciones suele procederse a las actuaciones definitivas.
7. Evaluación del impacto.

Parágrafo uno: Normatizaciones

Supresión del tráfico motorizado de paso en el viario de la zona de actuación: Identificados los flujos de tráfico de paso, deben plantearse trazados alternativos que supongan su eliminación, como paso previo para mejorar la calidad ambiental., el desvío no ha de darse ha vías muy próximas, ya que generaría una barrera de circulación produciendo y agudizando el fenómeno “efecto isla” de la zona peatonal. Así mismo ha de tratarse el área limítrofe evitando su excesiva degradación “zona gris de borde”.

Facilitar el acceso del tráfico rodado a la generalidad de la zona de actuación: Es conveniente que el tráfico rodado de origen o destino en la zona pueda acceder a cualquier punto dentro de ella. No necesariamente ha de hacerse por el camino más corto sino que puede ser conveniente recorridos sinuosos para garantizar la baja velocidad del tráfico no superando los 25 km/hra y la disuasión del tráfico pesado.

En caso que en la zona se reserven áreas de uso exclusivamente peatonal, deberá preverse una banda perimetral a la edificación, libre de obstáculo, para permitir el acceso de vehículos en situación de urgencia.

Resolver el tráfico y la estancia de los peatones en la zona a tratar: Se debe prever tanto un esquema de circulación peatonal integrada que considere los puntos de generación y destino de viajes y los volúmenes de tráfico previsibles como la creación de áreas de estancia apropiadas.

Distribución y establecimiento de las plazas de parqueo

Artículo 90. Sendas y caminos peatonales

Son vías concebidas exclusivas o parcialmente para la circulación peatonal, segregadas totalmente de las corrientes de vehículos y sin tener las actividades complejas de las aceras.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Las sendas peatonales son fundamentalmente bandas de circulación, con escasa servidumbre y eventualmente con algún espacio estancial.

Artículo 91. Se recomienda lo siguiente

- Caminos principales: 3.5 a 5m
- Caminos secundarios: de 2 a 3m
- Valores mínimos: 1.5m

Artículo 92. Normatizaciones generales para el diseño del espacio del peatón:

Parágrafo uno: Fomentar la multifuncionalidad: flexibilidad del diseño. Contemplar todas las actividades del peatón en el diseño de la calle y no solo su movimiento. Evitar itinerarios alternativos del peatón debido a un mal diseño de los recorridos: pocos claros y directos, sin tener en consideración condiciones climatológicas adversas, trazados caprichosos.

Parágrafo dos: El diseño de un espacio peatonal no implica en ningún caso la simple yuxtaposición de bandas, zonas o espacios diferenciados, dentro del espacio destinado al peatón tales como:

- Banda de circulación: libre de obstáculos y trazado longitudinal rectilíneo.
- Banda estancial: Carácter discontinuo o interconectado con la banda de circulación. Lugar de instalación del mobiliario urbano con dimensiones generosas.
- Banda de servidumbre: No computables a efectos de circulación.
 1. De la edificación. Espacio vinculado al uso de las edificaciones.
 2. De la calzada: pantalla entre el tráfico rodado y el peatonal de diversas formas según el carácter del tráfico rodado (zona ajardinada, talud, barreras y pantallas blandas, aceras de servicios, etc.)
- Banda de separación.

Parágrafo tres: Según el grado de segregación de las zonas peatonales respecto a los vehículos, se pueden distinguir los siguientes tipos de espacios del peatón:

1. Acera:

Dimensionamiento generoso.

Tener en cuenta el conjunto de infraestructura bajo las aceras a la hora de su diseño.

Conviene plantear elementos de vegetación (árboles, arbustos, césped, flores, etc.) aprovechando cualquier ensanchamiento o área estancial para aumentar la dotación de plantaciones.

Es el lugar idóneo para la ubicación de mobiliario urbano.

Tipos especiales:

Anden: Acera inaccesible a los automóviles debido a su altura.

Soportal: Elemento arquitectónico recomendable como transición entre el espacio público y privado.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Acera asimétrica: Solución cuando hay diferencia de usos y actividades de las dos fachadas de la calle, diferente tipología edificatoria, protección de vientos y soleamiento, escaso ancho de calles para dos aceras idénticas.

2. Paseos centrales en bulevares y avenidas

- Escasa visibilidad en calles de mucho tráfico vehicular, salvo que se disponga de anchuras muy importantes.
- Son convenientes como rótulas de transición entre tipologías de distintos tejidos urbanos a ambos lados de la calle.
- Buena combinación con aceras sin demasiada actividad de un bulevar estancial importante.
- Tienen una muy positiva incidencia en el paisaje urbano.
- Facilitan giros en las calzadas.
- Se aconseja la disposición en los paseos de bandas ajardinadas de separación.

3. Zonas y calles peatonales.

- Las peatonalizaciones no deben limitarse a las áreas comerciales y centros históricos sino extenderse al resto de la ciudad, integrada a una malla de transporte a pie, evitándose las actuaciones aisladas evitando el “efecto isla”.
- Debe ser un proceso gradual que alcance su efecto definitivo tras analizar los resultados obtenidos.
- Resolver el tráfico y la estancia de los peatones en la zona a tratar.

4. Sendas y caminos peatonales

- Es recomendable su utilización en determinadas tramas residenciales, en parques y en el medio rural.

Artículo 93. Componentes del sistema de zonas viales, retiros, zonas verdes y zonas paralelas.

Toda construcción nueva o reparación locativa de viviendas existentes deberá tener en cuenta las siguientes zonificación vial.

Parágrafo uno: El perfil es el área conformada y contenida por los paramentos de la construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público en el cual se logre identificar diversos elementos fijos constitucionales de las vías.

Parágrafo dos: Elementos fijos: calzada, separadores, zonas verdes, andén, bahía de parqueo, antejardines o franja de control ambiental, fachadas y cubiertas de las edificaciones..

Parágrafo tres: Calzada: Zona de la vía destinada a la circulación vehicular, de acuerdo con la función, localización, longitud e intensidad de uso, se determinan unas dimensiones capaces de soportar los diferentes tipos de transporte (público colectivo, masivo de carga, tráfico liviano) con los cuales se definen los diferentes tipos de calzada,

Parágrafo cuatro: Calzada central y rápida: Forma parte de una vía arterial en un sentido único de operación y destinada al tráfico rápido.

Parágrafo cinco: Calzada lateral: Es la franja lateral de una vía arterial contigua a la calzada rápida, con un sentido único de operación y destinada a permitir accesos a distintos sectores.

Artículo 94. Dimensiones de vehículo a tener en cuenta en el diseño del sistema vial:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Ante la necesidad de generar espacios públicos destinados al peatón es importante reconocer las dimensiones de vehículos frecuentes sobre la vía y aplicar el respectivo diseño. Aplicar lo establecido en la Tabla No. 6

Tabla No. 6. Dimensiones de vehículos

TIPO	Anchura (m)	Longitud (m)
Vehículo ligero	1.7	4.2
Vehículo ligero de gran tamaño	1.8	4.9
Vehículo comercial ligero (microbus)	2.2	7.0
Camión rígido de dos ejes	2.5	9.0
Camión rígido de tres ejes (autobus)	2.5	12.0
Vehículo pesado articulado	2.5	15.0

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Parágrafo uno: Normatizaciones

Los parámetros de diseño del trazado son el las vías urbanas mucho menos rígidas y restrictivas que el viario interurbano:

- En primer lugar por las propias consideraciones diferenciales de la circulación urbana (menor velocidad, mayor número de paradas, servidumbre de parque, incidencia de intersecciones, transporte público, circulación peatonal, etc.)
- Por el condicionamiento urbanístico (tramas urbanas preexistentes, edificaciones a las que hay que dar servicio, diferentes criterios paisajísticos y de percepción del medio urbano, etc.).
- Los trazados han de darse con mayor margen de flexibilidad que los habituales en campo abierto, dado que serán las características concretas de cada calle (tráfico, motorizado, relación con otros tráfico y usos reexistentes, medio urbano, etc.)
- Las pendientes mínimas de drenajes se trataran en cualquier tipo de vía urbana no bajar de una pendiente longitudinal en tramos largos de 0.8 a 1% con el objeto de facilitar el drenaje. (Ver tabla No. 7)

Tabla No. 7 Normatizaciones de % de pendientes en el sistema vial

Tipo de vía	Pendientes máximas y condiciones
Principales avenidas	Máxima recomendable: 4% En terrenos accidentados: 5% (corta longitud 6%) Recomendable:4%
Vías colectoras	Excesivos movimientos de tierra pueden justificar valores mayores.
Vías locales	En vías tráfico restringido pueden llegarse a valores de 12 a 15%
Intersecciones	En soluciones forzadas más extremas, adoptar medidas de seguridad (pavimento antideslizantes, protecciones) Recomendable 3% Con buena visibilidad, excepcionalmente un 6%.

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 95. Calzadas estrechas de doble sentido de Circulación



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Frecuentemente en nuestro municipio a demás de contar con las preexistentes se diseñan vías locales que admiten doble sentido de circulación. La anchura de la calzada viene determinada por la posibilidad del cruce de vehículos, aún a velocidad muy moderada.

Parágrafo uno: Dimensiones. En caso que la vía funcione como colectora - distribuidora, unas dimensiones usuales pueden ser 6.50m (dos carriles sin parqueo) y 8.50m a 9.00 m (dos carriles con parqueo en línea).

Artículo 96. Normatizaciones en el ancho y dimensiones de calzadas. Aplicar lo establecido en la Tabla No. 7.

Tabla No. 7. Ancho y dimensiones de calzadas

Anchura	Posibilidad de cruce	Esquema
5.50m	Dos vehículos cualesquieras	
4.80m	Dos turismo (automóvil) o un turismo (automóvil) y un camión	
4.50m	Dos automóviles o un camión con y	
3.00m	motocicleta Un automóvil y una motocicleta	

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Su diseño depende de la trama local a la cual dan acceso.

Artículo 97. Vías de servicio

Disposición de vías para tráfico lento y de corto recorrido, el diseño se asemeja más a un avía residencial la cual debe tener en cuenta que el conjunto bulvar-vía de servicio - acera puede llegara constituir un ambiente único integrado.

Artículo 98. Fondo de saco

Son calles residenciales cuya propia estructura (con un único acceso) elimina el tráfico de paso, en su extremo suele existir un ensanchamiento (raqueta) para permitir el giro de los vehículos.

Artículo 99. Dimensiones

La longitud no debe superar los 80 a 100m, la dimensión de la calzada puede ser de 4 a 5.5m (si no hay parqueadero), la raqueta final debe permitir con o sin maniobras el giro de los vehículos, conviene en lo posible combinarla con ajardinamiento que mejore la imagen de la raqueta.

Artículo 100. Restricción del tráfico rodado

La necesidad de compatibilizar los distintos usos de la calle en la red local, principalmente los peatones y estanciales con el tráfico rodado (cuyo servicio “puerta a puerta” no debe suprimirse) obliga a la adopción de medidas que además de la controlar la intensidad del tráfico rodado, amortigue la velocidad de los vehículos en la zona objeto, siendo este último de mayor necesidad para la cabecera municipal, alternativas que solucionan el problema son:

Parágrafo uno: Estrechamiento de la calzada en los cruces mediante el uso de orejas (con señalización o ajardinadas, etc.)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo dos: Pavimentación diferenciada de las áreas de cruce (no es solamente es exclusiva para los pasos de peatones).

Parágrafo tres: Trazado discontinuos de la calzada, con obstáculos que obligan a un recorrido sinuoso. (Trazado en “salón”).

Parágrafo cuatro: Utilización generalizada de pavimentos por elementos (adoquinados) que desincentivan la velocidad de rodadura.

Parágrafo cinco: Obstáculos remontables en la calzada, bandas sonoras “policía acostado” (sólo en algunas vías locales, ya que son muy peligrosos).

Parágrafo seis: Estrechamiento visual o real de las calzadas limitándolas a las medidas más estrictas y acotándolas con alineaciones de árboles, bolardos.

Parágrafo siete: Combinación de algunos elementos anteriores (pasos peatonales realizados al nivel de la acera).

Parágrafo ocho: Medidas de estructura de la red viaria (discontinuidad de la malla con creación de lazos).

Parágrafo nueve: Las medianas se realizaran con pavimentación o ajardinamiento agradables, sin que esto impida una correcta visibilidad en las intersecciones.

Parágrafo diez: En vías de tráfico intenso debe dificultarse el cruce incontrolado de peatones mediante barreras camufladas en la vegetación.

Artículo 101. Separador

Es el elemento organizador verde o en ocasiones especiales duro, situado en la calzada y en direcciones paralela a su eje, útil para canalizar flujo de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones, contienen un mobiliario que forma parte de los servicios de la calzada (señalización, arborización e iluminación) la arborización al igual que la zona verde, son factores muy importantes para la configuración del Espacio público en razón a sus cualidades especiales. Por tanto se debe garantizar donde la intensidad del uso peatonal obligue a prever zonas duras para la circulación.

Artículo 102. Sendas y andenes

Componente fundamental y estructurante del espacio público destinado al uso peatonal comprendido entre la línea de demarcación del predio y el sardinel o bordillo, es la función para el uso peatonal que forma parte integral de las vías; es el componente estructurante de la ciudad en términos de espacios públicos (articula el espacio privado con la calzada)

En áreas de alto flujo peatonal como ejes de tratamiento de áreas de actividad múltiple se debe disponer de un flujo de servicios en la que se localice el mobiliario urbano que apoya el uso urbano del anden con el objeto de agrupar dichos elementos y así mantener la franja peatonal libre y continua, hacen parte del anden la zona verde localizada entre la calzada y este.

Artículo 103. Zona de control ambiental

Es la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías, previstas con el objeto de aislar el impacto urbano generado por la misma, su carácter puede que se extienda a alamedas, bulevar, jardín o bosque.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Existirá para las vías locales una franja de control ambiental establecida entre la calzada y el ande cuyo ancho mínimo es de 0.6m y ancho recomendable será de 1m, deberá ser arborizada y empedrada, no edificable y sin establecimiento de zona de estancia si el ancho es inferior a los 5m.

Artículo 104. Antejardín o retiros

No es componente del perfil vial pero hace parte del perfil de Espacio Público, es el área situada entre el paramento de construcción de una edificación y la línea de demarcación del predio contra una vía, esta área se constituye en un elemento arquitectónico natural de los inmuebles de dominio público, no es edificable ni al nivel del terreno como en el subsuelo, no podrá ser cubierto ni anexado para el ejercicio de las actividades desarrolladas al interior del área edificada, debe ser empedrado y arborizado, su encerramiento será en estructura liviana que permita la visualización de esta área o en barrera o cercado vivo:

Para las vías locales internas: 2m – 3m aplica a todos los estratos.

Para las vías Nacionales de alto flujo vehicular: 5m después del área de retiro de la Servidumbre Nacional aplica a todos los estratos.

Artículo 105. Sistema de zona recreativa localizada en los bienes de uso público

El espacio público es el medio físico por el cual la recreación se hace accesible a todos los ciudadanos que además contribuye a la generación de la cultura urbana de acuerdo a la naturaleza, estos espacios pueden especificarse entre zonas pasivas y activas.

Parágrafo uno: En la primera se ubican las zonas de preservación ecológica, aislamientos ambientales o viales y lugares históricos, en la segunda se encuentran parques deportivos.

Parágrafo dos: No podrán estar encerrado de forma tal que se prive del uso y disfrute (Sentencia Corte Constitucional T 550 de 7/10/92).

Parágrafo tres: El uso pasivo y activo de una zona recreativa está supeditado a su conservación ecológica.

Parágrafo cuatro: Las construcciones complementarias no podrán exceder los índices de ocupación establecidos.

Parágrafo cinco: Cualquier modificación de una zona recreativa de uso público deberá someterse a la aprobación del Consejo Consultivo del POT y del Concejo Municipal.

Artículo 106. Parqueos

Forma parte integral del sistema de transporte, su resolución no es una simple cuestión de diseño: Depende directamente del planeamiento urbanístico, de la política de transporte, de la gestión de la infraestructura vial.

Artículo 107. Plaza-tipo para el municipio: Es la plaza media que se emplea como estándar del diseño del parqueadero, esta medida es de 2.40m x 5.00m.

Artículo 108. Dimensiones de plaza de parqueos por tipo de vehículo: las siguientes son las Normatizaciones que se aplicaran al diseño de parqueadero en todo tipo de proyecto. Aplicar lo establecido en la Tabla No. 8.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 109. Tipos de espacio de parqueadero

Existe una gran variedad de tipos de parqueadero en relación al sistema vial público, según se atienda a los siguientes criterios:

- a. Disposición de plaza (en línea, oblicuos y batería)
- b. Su relación con la calzada (junto a ella o fuera de esta)
- c. Su integración en la calzada (en banda diferenciada o no)
- d. La mayor o menor delimitación de las plazas.
- e. La continuidad de las plazas (modulación, espacios intercalados)
- f. Tipo de vehículos a que se destina (automóvil, pesado, etc.)
- g. Su función (disuasión, residencial, comercial)
- h. Su duración, regulación y control.

Tabla No. 8. Dimensiones de plazas de parqueo.

Vehículo	Dimensión del vehículo (m x m)	Dimensión de la plaza de parqueo (m x m)
Motocicleta	0.8 x 2.1	1.0 x 2.5
Automóvil pequeño	1.6 x 3.7	2.0 x 4.5
Automóvil grande	1.7 x 4.2	2.4 x 5.0
Camión pequeño	2.1 x 5.9	2.7 x 7.0
Camión rígido (dos ejes)	2.5 x 9.0	3.0 x 10.5
Camión rígido (3 ejes)	2.5 x 12	3.3 x 14.0
Vehículo articulado	2.5 x 15	3.5 x 17.0
Vehículo de minusválido		3.3 x 4.5

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 110. El árbol y el parqueadero en Santa Cruz de Lorica:

El papel desempeñado por el árbol es determinante, contribuyendo a la delimitación de las plazas de parqueadero y al sembrado de los vehículos.

En las bandas diferenciadas suele ser habitual la inclusión de árboles, su ubicación en los ensanchamientos de las aceras, pueden situarse en el ancho de la banda para el caso de parqueo en línea, en disposiciones de estacionamiento oblicuo permanente a 30 grados puede ser interesante diseñar aceras en dientes de sierra suavizado, de forma que se ordene el parqueadero y se aproveche el espacio residual para la plantación de árboles.

Artículo 111. Consideraciones de parqueo en el sistema vial: aplíquese las siguiente normatización en relación a las posibilidades de parques. (Aplicar lo establecido en tabla No. 10)

Artículo 112. Paradas en el sistema de transporte urbano

Las paradas son puntos críticos en la red del transporte público y en su disposición hay que conjugar dos factores, en principio contradictorios:

- Velocidad y regularidad del servicio, lo que llevaría a pocas paradas.
- Utilización cómoda por los usuarios, que exigirían paradas frecuentes.

Tabla No. 10. Consideraciones en el parqueo.

Tipo de vías	Posibilidad de parqueadero
--------------	----------------------------



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Grandes avenidas con vías de servicio	• Prohibido en calzada principal • Permitido en vías de servicios
Otras avenidas	• Prohibido en tramos de tráfico muy intenso, o localmente junto a las intersecciones principales. • Parqueadero en línea en los casos restante. Plazas delimitadas con marcas viales, sin pavimentos diferenciados y sin orejas. Playas de parqueaderos y fondos de sacos, segregados de calzada y control claro de accesos.
Vías colectoras locales	• En vías de tráfico intenso, parqueaderos en línea con marcas viales en la calzada. En vías de tráfico moderado, en línea u oblicuos (45 y 60 grados) con pavimentos diferenciados y posibilidad de oreja.
Via local residencial	• Todas las modalidades posibles. • Máxima capacidad de parqueaderos compatible con funcionalidad y coexistencia con el peatón.

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 113. Distancia:

La distancia entre paradas será de 150 a 300m

Artículo 114. Ubicación:

Deben situarse preferentemente, en las cercanías de los cruces, para captar mayor número de corrientes peatonales y disminuir los puntos críticos.

Si en un cruce hay semáforos, es mejor alterar antes o después del cruce ya que origina menores retrasos de trasbordo. La seguridad peatonal debe primar sobre otras consideraciones, los trasbordos deben ser directos y seguros y la espera suficientemente protegida.

Parágrafo uno: Ventajas e inconvenientes de las paradas anteriores y posteriores a los cruces:

Antes del cruce es muy favorable cuando el número de vehículos que gira a la derecha es muy pequeño o cuando la calle que atraviesa es de sentido único de derecha a izquierda. En los demás casos es preferible hacerlo después del cruce.

Artículo 115. Algunas Normatizaciones al diseño

La situación junto al bordillo de la calzada resulta más funcional cuando se trata de paradas de buses o paradas de corta duración.

Las paradas con carril auxiliar materializadas con pavimento diferenciado o con simples mascas viales, la anchura de los carriles auxiliares no será inferior a 3 metros.

Artículo 116. Dimensiones en las paradas de buses: Aplíquese las siguientes consideraciones en el diseño vial con respecto a el establecimiento de paradas de buses. (Aplicar lo establecido en la tabla No. 11)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Tabla No. 11. Dimensiones de paradas de buses

Tipo de parada	Parada de un bus	Parada de dos buses
Longitud (m)	32 antes del cruce y 24 después 37 después	45 antes del cruce y

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Artículo 117. Dimensiones de paraderos:

Su diseño no es competencia de la normativa si por lo menos deben ajustarse a las condiciones climáticas y deberán tener una anchura de 1.4m a 2m, una longitud 3 a 6 m y una altura de 2.20m.

Artículo 118. La recuperación de la bicicleta como un modo de transporte y una alternativa sostenible

La bicicleta está recuperando en el Municipio un papel importante como modo de transporte urbano. El interés por temas energéticos, sostenibilidad ambiental y calidad de vida han permitido darle un espacio importante.

Aunque la segregación en vías específicas puede repercutir en una indudable mayor seguridad, y por tanto, incentivar su uso, no es recomendable la generalización de medidas segregadoras, que posibilitan algún tipo de rechazo en otros usuarios de la calle.

La recuperación de la bicicleta para el municipio de santa Cruz de Lorica preferentemente debe avanzar mediante soluciones de coexistencia, removiendo obstáculos a su uso e introduciendo en nuestras calles los hábitos de convivencia con este modo de transporte.

Artículo 119. Factores a considerar en los proyectos de ciclorutas en el municipio de santa Cruz de Lorica.

- La seguridad del ciclista y el peatón, que constituyen el criterio básico del diseño.
- La topografía que puede llegar a ser un factor excluyente de la implantación de vías para bicicletas.
- El medio ambiente
- La adecuación de las vías existentes, que han sido concebidas para el tráfico de automóvil.

Artículo 120. Anchura de vías

Es conveniente distinguir entre los carriles-bici (con mayor exigencia en anchura y la pista-bici, las dimensiones de 1 y 2 sentidos se indican a continuación.

Artículo 121. Dimensiones en el diseño de ciclorutas:

Las siguientes son las Normatizaciones a seguir en todo tipo de proyecto de cicloruta municipal. Aplicar lo establecido en la tabla No. 12

Tabla No. 12 Dimensiones de ciclorutas

Tipo de vía	Ancho recomendable (m)	Ancho mínimo (m)
Carril/ bici 1 sentido	2.00	1.80
2 sentidos	3.20	2.40
Pista/bici 1 sentido	1.80	1.60
2 sentidos	3.00	2.20



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Parágrafo uno: Cuando se trate de un avía de coexistencia entre bicicleta y peatón el ancho mínimo deberá ser de 3.00 m a 3.25m.

Artículo 122. Carril-bici en el municipio de Santa Cruz de Lorica:

Son vías para bicicletas situadas en la calzada de la calle exclusivamente reservada para el tráfico ciclista.

El carril bici puede estar protegido de la corriente del tráfico motorizado mediante barreras vivas, señalizaciones, bordillos remontables, etc.

Artículo 123. Tipos de vías para bicicletas:

a. Vías con espacio propio:

1. Carril para bicicleta “carril - bici”
2. Pista para bicicleta “pista bici”

b. Vías de coexistencias: A demás de los carriles-bici y las pistas de bicicletas que implican en mayor o menor grado una segregación respecto al resto de los modos de transporte, se pueden considerar las vías para bicicleta como vías de coexistencia con alguno o todos los otros modos. Los casos más habituales son los de coexistencia con el peatón, en aceras o pistas bici-peatón y de coexistencia con los vehículos motorizados. En este supuesto se deberán definir con claridad las prioridades y limitaciones de cada uno de los modos concurrentes.

1. Con el peatón
2. Con los automóviles
3. Con el autobus.

Artículo 124. Intervenciones en vías favorables a la bicicleta:

Dado que en general se actúa sobre una vía existente y sin adecuación al tráfico ciclista, son de especial interés los tipos de intervenciones que puedan realizarse para incentivar el uso de la bicicleta. Referente a su ámbito se distinguen tres tipos:

Artículo 125. Actuaciones Puntuales:

Constituye el rango mínimo para favorecer el tráfico de la bicicleta y debe dirigirse a:

- Eliminar los obstáculos a la circulación de la bicicleta (tipos de pavimentos, rejillas, etc.)
- Favorecer el cruce en intersecciones especialmente peligrosas.
- Establecer parqueadero como actuación anexa que enfatizará aún más el uso y funcionalidad de las ciclorutas.
- Disposición de señalizaciones adecuadas.
- Incorporación de medidas de reducción de velocidad del tráfico rodado.
- Eliminación de estacionamiento de vehículos en la banda derecha de la calzada.

Artículo 126. Inclusión de un carril-bici en una calle

Son recomendables en vías de mucho tráfico rodado y un apreciable flujo de ciclistas.

Los carriles-bici restan espacio al tráfico motorizado, por lo que su implantación debe ir acompañada de estudios específicos sobre la variación de las condiciones de tráfico y del parqueadero antes y después de la intervención.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 127. Delimitación

Siempre que sea posible, incluso en vías existentes, es conveniente diferenciar y delimitar el carril-bici del resto de las bandas de la calle mediante bordillos, cambios de nivel, pavimentos propios, etc.

Artículo 128. Intersecciones

Se deberá dar un trato especial a las intersecciones para garantizar la seguridad y continuidad del tráfico ciclista.

Artículo 129. Situación del carril bici en la calzada

En caso de vías con un único sentido resulta más segura, por razones de visibilidad, la situación del carril-bici a la izquierda de los conductores.

En las vías con doble sentido de circulación existe además la posibilidad de colocar el carril-bici en el centro de la calzada protegida con barandas, barreras vivas, jardines, bolardos etc. Esta solución la más cómoda para el ciclistas, presenta problemas con giros en las intersecciones.

También pueden adecuarse carriles-bici en las medianas o en el interior de los paseos centrales de los bulevares.

Artículo 130. Carriles en contra sentido

En ocasiones para aumentar la seguridad de los ciclistas (por mejora de la visibilidad), pueden disponerse de carriles contra sentido de tráfico motorizado.

Artículo 131. Carriles- bici y los buses

En calles con estas características el principal conflicto se presenta en los puntos de paradas de los buses, no es recomendable dada la mezcla de tráfico de naturalezas diferentes, incluso con problemas de seguridad.

Artículo 132. Actuaciones en itinerarios

Se pretende suspender la simple actuación aislada y apoyar la creación de recorridos completos que implique una salida y un destino dentro del itinerario del usuario.

Parágrafo uno: Actuación en malla: Son las intervenciones más completas, que pueden aparecer como integración de las anteriores o con un desarrollo planificado. Se pretende resolver el tráfico en una amplia área de la ciudad y no en una calle únicamente.

Parágrafo dos: Desarrollo por fases: Su desarrollo puede efectuarse por fases, partiendo de unas pocas vías especiales en los ejes más conflictivos y una serie de vías complementarias de vías de coexistencia que cierren la malla.

No obstante es conveniente disponer de un número suficiente de parqueaderos de bicicletas de apoyo en la red, desde el mismo momento inicial de su puesta en servicio.

Artículo 133 Parqueadero de bicicletas y automotores



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Uno de los principales factores de incentivar el uso de la bicicleta es la existencia de parqueaderos seguros, dispuestos en puntos significativos de la malla urbana.

Artículo 134. Localizaciones recomendables

Se recomienda su localización en: Zona de atracción de tráfico ciclista, área de recreo, escuelas, universidades, parques, áreas comerciales, etc.

Puntos de intercambio modal; en cabecera de línea de transporte público. En zonas residenciales es preferible el estacionamiento protegido dentro de las edificaciones.

Artículo 135. Dimensiones

La dimensión de la plaza elemental es de 0.6m x 2m

Artículo 136. Algunas Normatizaciones en el diseño

Es condición básica la seguridad contra robos (sujeción en dos puntos, visibilidad y control desde lugares públicos, etc.); a demás deben evitarse los impactos negativos en el medio ambiente (no grandes concentraciones, combinación con mobiliario urbano, no causar molestia a los transeúntes.)

- En el diseño y proyecto de vías para bicicleta, la seguridad de ciclistas y peatones, la topografía, el medio ambiente y la adecuación de las vías existentes son los principales factores a tener en cuenta.
- Es recomendable situarlo junto a la acera, eliminando una fila de parqueaderos y entre la acera y la banda de parquedero cuando no sea posible suprimir esta.
- Se aumenta la seguridad de los ciclistas disponiendo carriles en contra sentido del tráfico de los vehículos.

Artículo 137. Los pasos y cruces de peatones

La seguridad, comodidad y protección del peatón en las intersecciones, son condiciones fundamentales de su diseño.

El cruce de los peatones ha dejado de ser un tráfico residual que deba ajustarse a la servidumbre de los demás modos de transporte. Su mayor o menor protagonismo en una intersección depende de la relación entre los tráficos que confluyen y de la propia jerarquía de las calles del encuentro.

Parágrafo uno: Tipos de pasos: Con prioridad peatonal: Pasos de peatones en calles locales y residenciales.

Con prioridad alternativa: Pasos de peatonales en intersecciones semaforizadas y con segregación total: Pasos peatonales a distinto nivel.

Artículo 138. La prioridad del peatón

Dentro de la lógica la prioridad corresponde al peatón. La seguridad y comodidad de los trayectos peatonales debe primar sobre las demás condiciones del diseño incorporando a este los espacios seguros para las discapacitados.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 139. Normatizaciones de diseño en pasos peatonales en encuentro de calles locales y residenciales:

En primer lugar debe asegurarse la comodidad de la trayectoria de los peatones, sin desviaciones innecesarias.

- Por tanto en este tipo de calles deben disponerse pasos peatonales donde existan corrientes significativas de cruce, aunque tenga lugar en puntos donde se interrumpa el tráfico vehicular.
- Puede mantenerse en estas calles el paso peatonal en prolongaciones de las aceras, de manera que se pueda permitir la espera de los vehículos en giro.
- El paso de peatones conservaran el ancho de la acera de acceso y tendrán como mínimo 2.5m.
- Se eliminará el parqueo en los pasos de peatones y se ensanchará la acera, prescindiendo de la banda de parque.
- En calles de gran demanda de parqueo, se protegerán sistemáticamente estos pasos de la invasión del vehículos, mediante mojonos o bolardos.
- La protección del peatón puede exigir, en estos pasos dispositivos de restricción del tráfico rodado: Señalización horizontal y vertical, cambios en el pavimento, bandas de reducción de velocidad, etc., es decir todo lo que advierta al vehículo de la presencia de peatones.
- Puede combinarse la comodidad y seguridad del peatón manteniendo la misma cota de la acera.
- Una última opción es diseñar pasos peatonales en diagonal a los cruces, e incluso reservar toda el área de encuentro con paso de peatones, requerirá de una correcta señalización y disuación del tráfico.

Artículo 140. Pasos de peatones en intersecciones semaforizadas:

Parágrafo uno. Dimensiones: El ancho mínimo recomendable de los pasos de peatones será de 4m (2.5m en casos límites)

En la intersección de importantes flujos peatonales con calles de tráfico puede ser necesarios pasos peatonales de un gran frente (en ocasiones, hasta de 20 o 30m) que protejan la totalidad de la trayectoria de cruces (puede ser el caso, por ejemplo de confluencia de calles peatonales comerciales)

En anchuras de calzadas superiores a 20m es necesario establecer refugios para peatones, los cuales deben ser cuidadosamente diseñados y considerados ya que supone un obstáculo en la calzada para giros y movimientos longitudinales.

Artículo 141. Pasos peatonales a distinto nivel

Se hace necesario únicamente en las condiciones que el tráfico lo exija ya que supone una notable incomodidad para los peatones y, en ocasiones un elemento de riesgo (vandalismo, uso indebido, etc.), solo puede adoptarse este tipo de alternativa en vías cuyo flujo vehicular sea de alta intensidad vehicular (mayores a 450 vehículos/hora) y peatones mayor a 800 peatones por hora)

Puentes peatonales: Anchura 1.80 a 2m



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo uno. Eliminación de barreras urbanísticas: Es necesario rebajar el bordillo en los cruces.

Parágrafo dos: La localización y diseño de las soluciones peatonales públicas y privadas a desnivel (elevadas o subterráneas) que se proyecten construir atravesando los corredores de vías arteriales (nacional) y vías colectoras (locales) deberán ser aprobadas por la Secretaría de planeación Municipal.

Artículo 142. Las glorietas

Permiten resolver intersecciones de cierta complejidad sin recurrir a la instalación de semáforos, puede elegirse esta solución cuando el tráfico rodado que converge en la intersección es sensiblemente igual en cualquiera de sus ramales específicamente cuando estos son más de cuatro (su regulación semafórica resultaría muy compleja).

Existen determinadas configuraciones urbanas que propicien el establecimiento de glorietas.

Parágrafo uno. Características: Las glorietas dotan a los encuentros de una personalidad urbanística singular, con grandes posibilidades de diseño, pueden presentarse diferentes configuraciones: Miniglorieta, glorieta partida y glorietas parciales, algunos aspectos funcionales negativos son:

- Tratamiento diferenciado de giros y movimientos directos.
- Aumento de tiempo de recorrido.
- Gran ocupación de superficie.
- Dificultad de cruce de peatones.

Artículo 143. Diseño

- La capacidad para el tráfico rodado de una glorieta viene determinado por la de sus tramos trenzados.
- La velocidad de los vehículos es constante.
- La forma puede ser muy variada, dependiendo de las condiciones de los accesos, las más frecuentes son las redondas y las cuadradas de esquinas redondeadas.
- En vías principales se recomiendan radios mínimos de entrada en la glorieta de 25m. en vías colectoras de 12 a 15m.
- La anchura de los tramos de trenzado deben estar comprendida entre los 7 y 18m, en vías principales no deben ser inferior a los 11m de anchura.
- No resulta interesante la semaforización, puede ser necesaria para permitir el cruce de peatones y controlar la intensidad vehicular.
- La isleta centra puede aprovecharse paisajísticamente para el establecimiento de jardines, un hito y hasta una edificación singular.

Artículo 144. Normatización para el diseño del espacio de los encuentros viales:

A la hora de diseñar encuentros se debe aplicar lo siguiente:

- Reducir los puntos de conflicto entre circulaciones, priorizando los flujos más importante sin olvidar los demás.
- Dimensionar tanto la calzada como los radios de giro a los mínimos admisibles para evitar espacios muertos y sobredimensionados.
- Eliminar cualquier tipo de obstáculo que limite la visibilidad en las intersecciones.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Correcta señalización, mejora la iluminación, trayectorias naturales de los vehículos, coordinación de los semáforos; son medidas que aumentan la seguridad en los cruces.

Artículo 145. En los pasos de peatones:

- Se elimina los parqueaderos, ensanchándose la acera y rebajándose el bordillo.
- Se protegen los pasos con mojone y bolardos, si la demanda de parqueaderos es grande.

Es conveniente adoptar medidas de preferencia la transporte público en los encuentros mediante semáforos que identifique a los buses, regulación de ellos con mayor amplitud al transporte público.

En los giros a la izquierda de los ciclistas, se adoptará la solución de giros directos en paralelos a los pasos peatonales.

Artículo 146. Zona de servicios públicos domiciliarios

Franja del espacio público destinado a trazo y construcción del sistema de redes de servicios públicos.

- Eléctricos: Líneas de 110 y 220 Kva tendrá una franja de 20 a 32 metros respectivamente, para las líneas de tensión menores a 5m de construcciones cercanas.
- Aguas servidas: Estructurado de acuerdo al Plan Maestro de alcantarillado.
- Aguas lluvias: Sistema destinado a la recolección y transporte de aguas lluvias conformado por canales abiertos y estructuras cerradas.
- Gas: Corresponde 40 cm al lado del bordillo dentro de la zona verde.
- Teléfono: Las futuras redes después de adoptada la presente normativa serán soterradas y la ya existente tendrán un período no superior a 10 años para iniciar labores de soterramiento.
- Agua Potable: Las franjas de protección para el sistema principal y secundario debe ser mínimo de 5m a cada lado del eje de la tubería, previendo la construcción de una calzada tipo V3.

En la vía cuando la sección no sobrepase los 15m la tubería deberá instalarse en una sola red en lo posible por la ZV, cuando la sección de la vía sea mayor a 15m la red debe construirse doble es decir una tubería paralela a cada lado de la calzada.

Artículo 147. Edificio público

Constituye Espacio público el conjunto de edificios públicos, bienes fiscales tanto de la Nación, departamento o municipio, correspondiendo a la oficina de Planeación Municipal mantener el inventario actualizado, y controlando que en ellos no se hagan reformas locativas, demoliciones o actividad constructora sin el debido permiso, guardan especial cuidado los retiros con arborización y el municipio de sendas peatonales que en ningún momento han de convertirse en parque público.

Artículo 148. Sistema hídrico artificial privado:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Franja declarada de protección correspondiente a 30m, a cada lado de la ribera.

Artículo 149. Barrios y edificios

También se constituye en espacio público los barrios y edificios en conservación urbanística e histórica en el sentido que tienen grandes restricciones para hacer cambios en su estructura (fachada, cubierta, retiros, patios) los cuales son parte sustantiva del Espacio público.

Artículo 150. Elementos arquitectónicos del los bienes inmuebles que afectan el espacio público

Constituye la envolvente física exterior de los bienes inmuebles que afectan el paisaje urbano (cubiertas, fachadas), para el caso de los bienes de conservación no se permitirá el establecimiento de postes, vallas, avisos luminosos, aires, etc. Permitiéndose la aparición de señalizaciones arquitectónicas, placas de nomenclatura urbana

Artículo 151. Aislamientos laterales

Toda construcción nueva así como las adecuaciones locativas que intervengan las paredes laterales de las edificaciones deberán guardar aislamientos laterales especificados así (aplicar lo establecido en las tablas número 12 y 13):

Tabla No. 13 En suelo consolidado

Tabla N°1-23 EN SUER CONSERVADO		
Dimensiones de Aislamientos	laterales en las edificaciones	
Uso	Anchura recomendable (m)	Anchura mínima (m)
Residencial	2.0 3.0 (multifam)	1.5 2.5 (multifam)
Comercial	2.5	2.0
Institucional	3.5	3.0
Industrial	25.0	20.0
Terciario	3.5	3.0

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Es opcional el aislamiento de los dos laterales de la edificación, es normatizado uno.

Tabla No. 14 En suelo de expansión

Dimensiones de Aislamientos		laterales en las edificaciones	
Uso	Anchura recomendable (m)		Anchura mínima (m)
Residencial	2.0 3.5 (multifam)		1.5 3 (multifam)
Comercial	3.5		3.0
Institucional	6.0		5.0
Industrial	35.0		30.0
Terciario	6.0		5.0

Artículo 152. Antejardines franjas y retiros:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Crea un transición natural entre el inmueble privado y el Espacio público que con el desarrollo acelerado y aleatorio de las ciudades, sumado la presión especulativa del suelo, maximización de la ocupación y apego al pasado tomándolo como modelo; han contribuido a la disminución paulatina y desaparición total de los antejardines, ellos han sido desplazado y reemplazados por zonas duras para el estacionamiento de vehículos, imposibilitando la siembra y empradizado de estos espacios.

Para lo anterior se tendrá en cuenta:

- Los antejardines deberán ser arborizados o empradizados más no pavimentados con exención del acceso al garaje que permite el establecimiento de zonas duras únicamente en la línea de acceso para las llantas.
- En los antejardines prima la función ecológica del suelo sobre cualquier otro uso.
- No serán confundidos con las terrazas o zonas de estancias.

La aparición de cerramiento estará supeditado al establecimiento de barreras vivas cuya altura no supere los 2m de altura o estructuras livianas que no interrumpa con la visibilidad, evitando muros, paredes o tapias sobre dichos espacios, en el momento que se desee hacer un cerramiento con estructura livianas el soporte de ellas en concreto no superará los 30cm de altura. Después de la servidumbre nacional se hace necesario retirarse 5m. (Aplicar lo establecido en las tablas número 15 y 16)

Artículo 153.

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre vienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos, podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifa por parte de la Oficina de Planeación.

El estudio conlleva un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como la coherencia de las obras con los POT, estas autorizaciones no generan derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Tabla No. 15 En suelo consolidado

Dimensiones de Aislamientos	Antejardines en las edificaciones	
Uso	Anchura recomendable (m)	Anchura mínima (m)
Residencial	3.0 5.0 (multifam)	2.0 5.0 (multifam)
Comercial	6.0	5.0
Institucional	6.0	5.0
Industrial	20.0	15.0
Terciario	6.0	5.0

Elaboración propia y Criterios sobre Diseño del viario Urbano

Tabla No. 16. En suelo de expansión

Dimensiones de	Antejardines en las edificaciones
----------------	-----------------------------------



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Aislamientos		
Uso	Anchura recomendable (m)	Anchura mínima (m)
Residencial	5.0	4.0
	8.0 (multifam)	7.0 (multifam)
Comercial	6.0	5.0
Institucional	6.0	5.0
Industrial	35.0	30.0
Terciario	6.0	5.0

Artículo 154. Reflejo Urbano

Pago por concepto de la utilización del espacio dentro del término municipal, será obligatorio para todas empresas prestadoras de servicio público esta dado por:

Área total del perímetro consolidado x 0.01 x valor por metro cuadrado construido vigente (m2t) + la constante (K).

Todo el sistema de subestación y plantas necesarios para el funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios se constituye en espacio público, cada empresa debe reglamentar su área de protección y comunicar oportunamente a la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 155.

El Municipio de Santa cruz de Lorica podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de bienes inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano, podrán autorizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

La construcción de este tipo de enlace implica la expedición de una licencia por parte de la autoridad competente a demás de estar acorde con lo expuesto en el POT.

Artículo 156.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute y libre tránsito.³

Artículo 157.

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios, esta acción popular podrá interponerse en cualquier tiempo.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de “fraude a resolución judicial”



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 158. De las competencia en materia de licencia.

La competencia para la expedición de licencia para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación del Municipio de Santa Cruz de Lorica.

Artículo 159. Las Plazas como elementos del Espacio Público Efectivo (EPE).

Junto con la calles, es el espacio urbano por excelencia, su rescate implica una recuperación como auténticos puntos neurálgicos de la ciudad, reclamada universalmente en los últimos tiempos, la conservación se constituye en una prioridad, apuntando hacia la conformación de una ciudad más oxigenante.

Parágrafo uno: Plazas municipales protegidas: Son plazas municipales protegidas aquellas que no han tenido ningún tipo de intervención y aquellas que aún cambiando el uso han de refuncionalizarse, hacen parte de estos espacio a proteger, entre otras las que se citan más todas aquellas que se generarán:

1. La Plaza de Santa Teresita
2. La Plaza de Finzenú
3. La Plaza de Arenal
4. La Plaza de Alto Kennedy

Artículo 160. Las Vías y transportes

Desempeñan un papel fundamental en el funcionamiento y desarrollo no solo de la cabecera de Santa Cruz de Lorica sino de todo el municipio, puede condicionar o permitir su expansión, mejorar o dificultar el cumplimiento de las funciones urbanas, y tiene apreciable impacto sobre la calidad de vida de la población por la influencia que produce sobre la formación y la estructura tanto de los precios como de los usos del suelo.

Todo proyecto urbanístico contra el perfil de las vías guardando las cesiones de zona verde y andén, como intervenciones anexas a la vía.

Artículo 161. La Cultura.

Se buscará crear un ambiente adecuado para el disfrute y reconocimiento cultural por parte de los habitantes y comunidades del municipio estableciendo y desarrollando las condiciones físicas, institucionales, organizativas y presupuétales que hagan posible el acceso real a los bienes y beneficios de la cultura.

Artículo 162. La recreación y el deporte.

Es prioritario mejorar y generar nuevos modelos de convivencia social de los Loriceros. Aunque se dispone de algunos espacios destinados a plazas o parques, es preciso normatizar la ampliación de estos espacios formulados en el POT.

Se propone como estrategia utilizar las márgenes de los caños, quebradas y ríos como lugares que provean el espacio necesario para la realización de actividades deportivas y de esparcimiento, mediante la adecuación e instalación de elementos auxiliares: barras, caminos peatonales, senderos ecológicos, ciclovías, bancas y juegos organizados, canchas, arborización y tratamiento paisajístico.

Artículo 163. Anuncios y Publicidad



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

1. No se permitirán toldos, banderolas, anuncios o señalizaciones a alturas inferiores a 2.1 m. Las señalizaciones a ser posible se colocarán en las paredes sobre tableros para evitar la colocación de postes en los andenes, las empresas prestadoras de servicios (público, salud, institucional y comercial) serán las únicas que deberán anunciar sobre tableros luminosos instalados en postes (no superior a $r=6\text{cm}$, altura 4m) de manera que la instalación de estos no interfiera con la circulación peatonal ni vehicular y cuyas medidas no superaran (farmacias avisos circulares $r = 30\text{cm}$, cruz verde neón de $40\text{cm} \times 40\text{cm}$ localizada en el centro y fondo blanco, supermercado se identifica con un rombo de $60\text{cm} \times 60\text{cm}$ cuyo fondo es blanco y una canasta amarilla neón en el centro), esto no aplicará en ningún momento en el centro histórico de la municipalidad.
2. Las construcciones declaradas de interés arquitectónico e histórico no se podrán pintar con anuncios o propagandas publicitarias, estas serán instaladas sobre tableros de $1\text{m} \times 0.8\text{m}$, igualmente no se podrán utilizar avisos plásticos o en tubos de neón en las fachadas exteriores, solo serán permitidos avisos pintados o grabados sobre madera, piedra, plaqueta de cemento o forjados en hierro.

Igualmente se prohíbe la colocación de avisos de cualquier naturaleza en forma perpendicular a la fachada, o que sobre salgan de esta aplica en cualquier área de la cabecera.
3. La publicidad en las vías principales y locales, deberá ser autorizada por la oficina de Gobierno y Planeación atendiendo a todas las normas estéticas y urbanísticas, retiros, no se admite publicidad a menos de 200m seguida de la otra y no podrán estar adosada ni unidas, guardando la servidumbre nacional y 10m después de esta.
4. Sólo se permitirá un solo avio de identificación por establecimiento (nombre del establecimiento o razón social o comercial).
5. Quedará prohibido la colocación de vallas publicitarias sobre cubiertas azoteas o terrazas.
6. Para la instalación de avisos se requiere del previo concepto de la oficina de planeación municipal, para lo cual tendrá en cuenta las características y valores del inmueble, buscando la armonía y proporción con los vanos y en general con el conjunto de la edificación, aplicando especialmente en el centro histórico.
7. Las Farmacias y supermercados tendrán un distintivo publicitario que deberán instalar una vez sea aprobada la licencia de funcionamiento previa certificación de Planeación. (Diseño único emitido por la Oficina de Planeación Municipal.)
8. No se permitirá el establecimiento de parasoles sin la autorización de la Oficina de Planeación, la cual verificará su necesidad evitando en lo posible la utilización de materiales que representen una fragmentación con el entorno, paisaje, fachada y material predominante en la manzana, rompiendo con la tipología. De darse la autorización estos no tendrán soporte sobre el andén como tampoco podrán sobresalir a estos el ancho no será superior a 1m.

Artículo 164. En relación a las Vías.

Se jerarquizarán en el Municipio de Santa Cruz de Lorica las siguientes vías.

1. Vías arterias que incluye las vías
 - V-1 con anchos límites entre 60 a 100 metros.
 - V-2, anchos de 40 a 60 m.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- V-3, anchos de 28 a 40 m.

2. Vías locales, que corresponden a las vías

- V-4, con ancho mínimo de 15.50 m.

- V-5, 13.50 m.

- V-6, 10.50 m.

- V-7, 6 m.

- V-8, 3 m.

Artículo 165. Sanciones urbanísticas.

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que forma parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 contenidas en el siguiente artículo.

Artículo 166. Infracciones urbanísticas.

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas”.

“Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia”.

Para el municipio de Santa Cruz de Lorica hace necesario el tramite de Licencia de construcción de amoblamiento sobre los espacios públicos con referencia a: paraderos, bolardos, materos, casetas telefónicas, avisos, señalización, canecas y parqueaderos.

Parágrafo uno: “En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida”.

Artículo 167. Multas y sanciones

“Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte del alcalde el municipio de Santa Cruz de Lorica, quien la graduará de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

“1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en **terrenos no urbanizables o no parcelables**, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994”.

“En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.”

“Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en **zonas calificadas como de riesgo**, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar”.

“2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para **quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización** de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común”.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala”.

“3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, **para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia**, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994”.

“También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes”.

“4. **Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia**, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

señalado en la Ley 142 de 1994”.

“En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo”.

“En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen”.

“5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma”.

Artículo 168. Infracción e impactos

Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Normatividad que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997”.

Artículo 169

El producto de estas multas ingresará al tesoro del Municipio de Santa Cruz de Lorica y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo, si los hubiere.

Artículo 170

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta normativa y cese la conducta infractora.

Artículo 171. Adecuación a las Normas.

En el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios”.

Artículo 172. Restitución de elementos del espacio público.

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de (2) meses contando a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta sanción dará lugar a la imposición de multas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en artículo 49 de la presente Normativa la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Artículo 173. Principio de favorabilidad.

A quien hubiere incurrido en infracciones urbanísticas durante la vigencia del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 que no hayan originado **actos administrativos sancionatorios** que se encuentre en firme a la fecha de expedición de la presente ley, podrá acogerse a las sanciones administrativas previstas en el artículo 1° de la presente ley, en cuanto sean más favorables para el infractor. Así mismo, de oficio, los funcionarios competentes aplicarán esta favorabilidad administrativa.

Artículo 174. Procesos de legalización y regularización urbanística.

Las multas y sanciones urbanísticas a las que se refieren los artículos 166 y 167 de la presente Normativa no serán aplicables tratándose de poseedores de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social existentes a la entrada en vigencia de la Ley 810/2003 que adelanten la administración municipal, siempre que dichas actuaciones administrativas se ajusten a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen”.

Artículo 175. Obligación de notarios y registradores.

Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva **licencia urbanística**, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con bienes de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente”.

Parágrafo uno: Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural”.

Las Licencias urbanísticas por subdivisión deberán contener en forma expresa el uso del suelo actual y el propuesto según el Plan de Ordenamiento vigente, así como la afectación del suelo o



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

predio.

Artículo 176. Licencias para cerramientos de obra y reparaciones locativas.

Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

Artículo 177. Curadores urbanos

El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, para el municipio de Lorica ejercerá la función La secretaría de planeación municipal

Parágrafo uno: “El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones (Lorica aún no cumple con los requerimientos para contar con curaduría), mientras las funciones la asume la Secretaría de Planeación.

“1. El alcalde municipal elegirá a los curadores urbanos, previo concurso de méritos, a quienes figuren en los primeros lugares de la lista de elegibles, en estricto orden de calificación”.

“Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

“a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o postgrado de urbanismo o planificación regional o urbana”;

“b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana”.

“c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano”.

“2. El municipios podrá establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Desarrollo, el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencia urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas.

“3. Los curadores urbanos serán designados para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño por parte de los alcaldes, en todo de conformidad con la ley que reglamente las Curadurías y con los términos y procedimientos que para el efecto reglamente el Gobierno Nacional”.

“4. El alcalde municipal, o su delegado permanente (Secretaría de Planeación), será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos”.

“5. Los curadores urbanos harán parte de los Consejos Consultivos de Ordenamiento en los



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Municipios en donde existen”.

Artículo 178. Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación.

Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que les sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, estas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el Municipio de Santa Cruz de Lorica a costa del interesado.

Artículo 179. De los Planes de Prevención y atención de desastres

Todo centro de concentración masiva de personas (Escuelas, estadios, Universidades, colegios, alcaldías, plazas de mercado, almacenes y demás oficinas pública y equipamientos) así como las estaciones de servicio y el tipo de industria que se dedique al procesamiento y manejo de sustancias y gases tóxicos y volátiles), deberán presentar su plan de mitigación, prevención y atención ante un siniestro ya sea del orden natural o tecnológico.

Parágrafo uno: Los planes de prevención y atención contendrán como mínimo lo siguiente:

1. Descripción del proyecto y la vulnerabilidad que incluya información relativa al emplazamiento y dimensiones del mismo.
2. Descripción de las acciones mitigantes y medidas preventivas para evitar y reducir los efectos negativos importantes y si fuere posible, remediarlos.
3. Plano de planta general.
4. Plano descriptivo de rutas de evacuación
5. Plano de localización de extintores, escaleras e hidrantes
6. Inventario del grupo de apoyo dispuesto a colaborar en caso de la ocurrencia con la relación del nombre de la persona o entidad responsable y teléfono.
7. Esquema de planificación, capacitación y entrenamiento para evacuaciones
8. Disposición de zonas de amortiguamiento y seguridad alrededor de los límites, si así se requiere.
9. Relación del número de personas que laboran y de la población vecina al establecimiento.

Parágrafo dos: La Alcaldía municipal velará para que el término no superior a 90 días después de aprobado el presente se estén recibiendo los diferentes planes de prevención.

Parágrafo tres: Aunque son pocos los riesgos, los más marcados están dado por las inundaciones y deslizamiento, es necesario establecer un sistema Municipal de prevención y atención de desastres que permita garantizar un manejo oportuno y eficiente de los recursos humanos, técnicos, económicos y administrativos en la eventualidad de que se presenten emergencias naturales o antrópicas.

Es así como se deberá elaborar el Plan para la prevención y atención de desastres, e instalación de elementos de seguridad en la zona urbana (Regulación de hidrantes, mangueras, extintores y equipo en general contra incendio) en lugares susceptibles, demarcación de rutas de evacuación y organización de los diferentes comités en caso de un siniestro.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Cabe señalar que todo lugar de concentración masiva de personas debe manejar su Plan de atención y prevención.

Parágrafo cuatro: Todo proyecto de uso comercial, de servicio o institucional que generen afluencia masiva de público, debe solucionar en su interior, los impactos urbanos que genere con su funcionamiento y por tanto deberán proyectar o construir: bahías de estacionamiento, zonas de área de cargue y descargue, pasos peatonales en las vías sobre las cuales den frente.

Artículo 180. Infraestructura de comercialización.

Bajo este concepto se encuentran las instalaciones necesarias y apropiadas para la realización de las actividades comerciales de distribución de bienes de consumo.

Desde la tienda de barrio, la venta ambulante y estacionaria, hasta la plaza de mercado, consolidan el sistema de distribución comercial. Se deberá lograr la participación de productores, comercializadores, inversionistas, municipio y entidades oficiales de apoyo para conformar adecuadamente la red de distribución y su adecuada ubicación espacial en la cabecera, regular la señalización de droguerías y establecer el cronograma para el horario nocturno (una noche por droguería), publicándose en la prensa local, radio u otro sistema el turno de estas, con la colaboración de la Policía Nacional.

CAPITULO TERCERO:

IMAGEN PROSPECTIVA AMBIENTAL

Artículo 181. La dinámica municipal.

La cabecera del municipio de Santa Cruz de Lorica tiene una problemática ambiental crítica en dos sentidos, uno ligado a la presión antrópica sobre espacios naturales y las innumerables consecuencias, y el segundo por la contaminación de los suelos por el manejo inadecuado de los residuos sólidos, líquidos y peligrosos, así como la presencia de desechos en algunas zonas de la cabecera.

Artículo 182. La dinámica tecnológica, social y urbanística.

Los procesos que se han venido dando a partir de la revolución industrial, ha supuesto el crecimiento de las necesidades de transporte en la ciudad, colmatando los sistemas generales iniciales y manifestando un colapso en este sector.

La irrupción del automóvil, con sus implicaciones económicas y culturales y como medio de transporte particular de las personas, hace que las nuevas vías pierdan el carácter de relación convirtiéndose en espacios servidores del tránsito rodado, agudizando así su función de carretera y camino sólo para vehículos motorizados; que al no contar con sendas, senderos, o carriles peatonales van arrinconando y desplazando al peatón en unos estrechos bordes laterales, aceras, donde la convivencia resulta incómoda y peligrosa.

Artículo 183. Escenario Alternativo.

Para el alcance general de las políticas ambientales se hace necesario:

1. Ordenar adecuadamente el estacionamiento de vehículos, potenciar los garajes con cubiertas ajardinadas, utilizar plantaciones arbóreas para mejorar su función y reducir los costos de mantenimiento, son algunas de las premisas a tener en cuenta para iniciar un nuevo diseño



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

que posibilite la recuperación y mejora de los espacios públicos actuales contemplados en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.

2. Aumentar el espacio destinado al peatón, resulta una retirada parcial del automóvil en favor de los otros modos. Esto debe traducirse no solamente en las "peatonalizaciones", como única alternativa, sino en la revisión y matización en la mayoría de los criterios de diseño de los elementos de la calle, desde la dimensión de las aceras hasta la elección de un pavimento o bordillo.
3. Crear una estructura urbana vertebradora que ordene el crecimiento de la ciudad evitando que se de el desarrollo como un simple proceso de relleno o apoyándose en las infraestructuras disponibles en cada momento, por la entidad promotora de las obras o por la estructura de la propiedad del suelo en vez de darse en función de las necesidades sociales y en base a los atributos urbanos.
4. Considerar la potencialidad de la ciudad para promover el desarrollo ecológico. En este sentido términos como éxito económico, posición regional, nacional e internacional competitiva, potencial futuro para el comercio, enclave geográfico, ... están en la base de las prospectivas presentadas.
5. Incorporar componentes de socialización y sensibilización ambiental a todos los proyectos, sea cual fuere el sector al cual se apunta dicha actuación, estableciendo la obligatoriedad de los estudios ambientales o evaluaciones de impactos si fuera el caso para los proyectos que así lo requieran.
6. Establecer la obligatoriedad de áreas de disposición final de RSU en las nuevas urbanizaciones y ordenar los elementos naturales de su entorno.
7. Recuperación prioritaria de parques y zonas verdes, malecones, bulevares, etc.
8. Prohibición de disposición final de RSU en lugares no aptos, así como vertimiento de aguas residuales y materiales peligrosos.

CAPITULO CUARTO:

UNA ESTRATEGIA DE NORMATIVA URBANA

Artículo 184. La obligatoriedad en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial.

La formulación del POT pretende crear un corredor central a partir de lo que ahora es la carretera troncal que sería desviada y transformada en circunvalar en un período máximo de nueve años.

Artículo 185. Elementos complementarios.

Corresponde a todos los elementos articuladores que benefician directamente a la población, entre estos tenemos:

1. Un adecuado tejido de edificios destinados a crear corredores, sendas peatonal y zonas de estancia (descanso) y recreativas, así como los cinturones verdes que a parte de compatibilizar con el paisaje, se transforman en un elemento de amortiguamiento natural de impactos acústicos, ambientales y paisajístico.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

2. Notables puntos focales.
3. Los usos del suelo se vigorizarán por la actividad peatonal y se integrarán usos compatibles con las zonas residenciales.
4. Vinculaciones entre los espacios públicos que crean actividad social en los enclaves residenciales.
5. Congruencia de los espacios secuenciales de todo el proyecto.
6. Revisión e incorporación de criterios de diseño desde la perspectiva del peatón buscando la funcionalidad.
7. Creación y recuperación de plazas utilizando sistemas de pérgolas y de protección solar para los peatones creando recintos ajardinados y arborizados
8. Normatizar la jerarquización de espacios públicos para equilibrar la permeabilidad y habitabilidad favoreciendo su diversidad e identidad mediante la diferenciación formal, dimensional y cualitativa de cada espacio.
9. Preservar los elementos hidrológicos y morfológicos singulares -arroyos, vaguadas, ciénagas, cerros, etc.- y los puntos de vista sobre panorámicas de interés como componentes caracterizadores del sistema de espacios públicos, integrar arboledas en espacios libres y filas de árboles en paseos, adaptar sistemas de espacios públicos al modelado del terreno, con el fin de evitar movimiento de tierras que desnaturalicen su carácter, originen desniveles importantes en alineaciones y alteren niveles freáticos en arboledas. Es de obligatoriedad acometer actuaciones de amortiguamiento en todos los proyectos ambientales que implique a un cuerpo de agua, no inferior a 20m a cada lado.
10. Integrar los parques deportivos y centros docentes con los parques correspondientes del barrio, para incrementar la superficie de éstos con los espacios libres que comprenden dichos equipamientos, favorecer el desarrollo de actividades recreativas y educativas en el medio natural y acortar las distancias que han de recorrer los escolares.
11. Formar parques con áreas frondosas densamente arboladas y tapizadas con comunidades vegetales autorrenovables que no necesiten labores de conservación ni riesgos frecuentes, ya que el bosque es el tipo más económico de parque, preservando, y protegiendo las riveras de los caños de Chimalito, Aguas prietas, Ciénaga la Gloria y Ciénaga Juan Lara, así como algunos sistemas hidrológicos de la zona rural.
12. Normatización para la creación y establecimiento de puntos limpios (emplazamientos) destinados a la selección de basuras, sensibilizando a la población en la utilización de los contenedores urbanos y las bolsas para los desechos domiciliarios.

Parágrafo uno: Consorcios urbanísticos.

El Municipio de Santa Cruz de Lorica podrá asociarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas, a los cuales se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación, para esto se hace necesario que cada uno de dichos sujetos cumplan con los lineamientos legales para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo, con la coordinación previa de la Oficina de Planeación Municipal.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo dos: Finalidades de los consorcios.

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas o zonas.
- b) Abordar la formación y ejecución de Planes Parciales o Especiales y programas de actuación urbanística.
- c) Unificar Áreas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o zonas colaborando con la administración municipal.
- d) Realizar obras de infraestructura urbanística

Parágrafo tres

Los consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en las bases de su constitución.

Los entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarse la gestión de la expropiación que los mismos acuerden.

Parágrafo cuatro: Gerencias urbanísticas

El Municipio de Santa Cruz de Lorica constituirá la gerencia de urbanismo en la Oficina de Planeación Municipal, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas, esta función la asume el encargado de acciones urbanas municipal, tratando en lo posible de:

Asumir las funciones de dirección y ejecución de las obras de acondicionamiento y conservación de las áreas o zonas residenciales, industriales o de servicios previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El Municipio otorgará a la Gerencia Urbanística las siguientes facultades:

Elaborar proyectos de Planes de Ordenamiento Territorial

Ejecutar Planes y Programas.

Redactar y tramitar proyectos de expropiación.

Preparar y proponer a la aprobación de la autoridad municipal documentos y proyectos de índole urbanística que deba redactar la Alcaldía Municipal.

Concesiones de licencias urbanísticas y sus modalidades

Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Ejercicio de la inspección urbanística y compatibilidad de usos.

CAPITULO CINCO:

VALORACIONES

Artículo 186. Criterios de valoración.

El suelo se valorará con arreglo a su valor real, calculado según su clase y situación.

Artículo 187. Determinación del valor real.

El valor real del suelo se determinará, en general, por el método de comparación a partir de los valores en venta de fincas análogas, teniendo en cuenta localización, tamaño, naturaleza, usos y aprovechamiento urbanístico.

Artículo 188. Valor del suelo de expansión urbana.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

El valor del suelo se determinará según lo establecido anteriormente. Toda actuación a realizarse en este suelo requerirá de la previa aprobación del Plan Parcial o proyecto urbanístico.

Artículo 189. Valor de las edificaciones.

El valor de las edificaciones, que será independiente del valor del suelo, se determinará de acuerdo con el POT teniendo en cuenta la antigüedad y estado de la misma.

CAPITULO SEIS:

EXPROPIACIONES

Artículo 190. Legitimación de expropiaciones:

La aprobación del POT y la delimitación de unidades de ejecución a desarrollarse por expropiación, implicara la declaratoria de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes.

Artículo 191. Expropiación por vía administrativa

Se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social para expropiar por vía administrativa.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta.

Artículo 192. Supuesto de reversión

Los terrenos de cualquier clase que se expropian por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se establece en el POT.

Si en virtud a modificación del POT se altera el uso que motivó la expropiación procederá la reversión salvo que concurriera lo siguiente:

1. Que el nuevo asignado estuviera adecuadamente justificado y fuera igualmente dotacional público.
2. Que el uso dotacional que motivó la expropiación hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante los nueve años.
3. Transcurrido los 10 años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiese concluido.
4. El mismo plazo y condición se aplicará en los terrenos por el incumplimiento de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización.

CAPITULO SIETE:

SUPUESTO INDEMNIZATORIO

Artículo 193. Indemnización por alteración del POT

Las situaciones por fuera de ordenación surgidas por cambios del POT no serán indemnizables.

Artículo 194. Indemnización por alteración del POT con licencia en vigor



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Si en el momento de entrada en vigor la modificación del POT se hubiere otorgado licencia de construcción, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se declara extinguida.

Si la construcción se ha iniciado, la Administración revocará la Licencia, fijándose la indemnización.

CAPITULO OCHO

DISPOSICIONES TRANSITORIA:

Capitulo 195. Desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial

Una vez aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Cruz de Lorica, el desarrollo será el siguiente:

1. El suelo de expansión urbana (Consolidación Urbana) se desarrollará mediante la redacción de Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales que serán formulados por la Administración actuante o por iniciativa propia o de particulares siempre y cuando se llenen los requisitos y ejecutado mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

CAPITULO NUEVE:

ADQUISICIÓN GRADUAL DE LOS DERECHOS DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 196. Valor gradual que adquiere la propiedad

Hace referencia al valor gradual que va adquiriendo la propiedad según se va cumpliendo sus obligaciones urbanísticas, lo que implica valores económicos correlativos también gradualmente creciente.

1. Grado1: Después de haber sido aprobado el POT, se adquiere el derecho de urbanizar, y su valor es un poco más que el valor inicial o rural.
2. Grado2: Si se presenta la Licencia de construcción, con el lleno de los requisitos, se adquiere el derecho a la edificación o construcción; incrementando el valor del solar un poco más.
3. Grado3: Si se acaba la edificación en el plazo exigido en la licencia y conforme a esta, se adquiere el derecho a la edificación; lo que permite agregar al valor del solar, el valor integro de la edificación ya construida y terminada.

Artículo 197. Efectos del incumplimiento de los deberes de la propiedad urbanística

Si el propietario incumple alguno de los deberes u obligaciones legales correspondientes a la función social de la propiedad urbana o de expansión (consolidación urbana), se producen efectos jurídico-económicos sancionatorios del siguiente tipo:

1. Grado1: Se extingue el derecho a urbanizar y se queda con el valor rústico inicial, pudiendo expropiarse el terreno o sacarse a venta forzosa.
2. Grado2: Se reduce el derecho, cuantificándose en que el valor del terreno será sólo de un 50%, expropiándose o vendiéndose forzosamente.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

3. Grado3: No se adquiere la facultad y el valor del terreno se reducirá como antes, debiendo ser expropiado o sacado a venta forzosa para que edifique un tercero.
4. Grado 4: No se adquiere la facultad por no acabar en el plazo previsto con la licencia, el valor del terreno baja en un 50% debiendo ser expropiado o sacado a venta forzosa para que edifique un tercero.

CAPITULO DIEZ:

ESPACIOS LIBRES MÍNIMOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Artículo 198. Definición y concepto.

Sucesión de espacios libres y abiertos que junto al viario conforman el sistema de espacios de dominio y uso público. Se reconoce por su carácter público y por la realización de actividades relacionadas con la estancia, comunicación, ocio, recreación, prácticas de deportes y fomento de los aspectos naturales tendientes a garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento, acentuar la variedad urbana, a reducir la densidad y optimizar las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad.

Artículo 199. Referente a las vías.

La distribución de la sección urbana: Para el municipio de Santa Cruz de Lorica, las calles estarán seccionadas en un 40% como mínimo del área total destinada al uso peatonal, acera y un 60% al vehículo motorizado, parqueaderos y calzada.

Artículo 200. Dotaciones complementarias y de variedad urbana.

1. Comercio: Entendiéndose como el servicio destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público o servicios a particulares:
2. Pequeño comercio: Para el municipio de Santa Cruz de Lorica los nuevos locales no podrán tener una superficie superior a 120m² de venta en comercio alimentario y 500m² en los no alimentario.
3. Local Comercial: Establecimiento independiente de superficie de venta comprendida entre 120 - 750m² en comercio alimentario, entre 500 - 2.500m² en comercio no alimentario.

Parágrafo uno: Para los proyectos urbanísticos en el suelo residencial se preverán como mínimo las siguientes dotaciones: Sistemas libres de dominio y uso público, servicios de interés público y social, parqueaderos, red de itinerario peatonal

Parágrafo dos: Para los proyectos urbanísticos en el suelo industrial se preverán como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones: Sistemas libres de dominio y uso público, servicios de interés público y social y parqueaderos.

Parágrafo tres: Para los proyectos urbanísticos en suelos destinados a usos terciarios se distinguirán dos situaciones:

1. Que se prevean solamente usos terciarios
2. Que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Para ambos casos se reservarán como mínimo los siguientes tipos de dotaciones: Sistemas libres de dominio y uso público, servicios de interés público y social, parqueaderos.

Parágrafo cuatro: En función de los usos del suelo, se establecerán como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

En suelos residenciales: Jardines y áreas de juego y recreo para niño.

En suelos industriales: Jardines.

En suelos destinados a uso terciarios y comercio: Jardines, áreas peatonales, áreas de juego y recreo para niños.

Parágrafo quinto: Los jardines, áreas de juego y recreo para niños así como las áreas peatonales serán computables siempre y cuando reúnan las siguientes condiciones:

1. Jardines: Presentar una superficie no inferior a 700m² en el que pueda inscribirse una circunferencia de 20 metros de diámetro como mínimo, poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales como sombríos y ornato, tener garantizado su adecuado manejo.
2. Áreas de juego y recreo para niños: No podrán tener una superficie inferior a 130 m² en el que pueda inscribirse una circunferencia de 10 metros de diámetro, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
3. Áreas peatonales: Deberán tener una superficie superior a 1.000 m²

Parágrafo seis: Las dotaciones para parqueaderos deberán cumplir las siguientes condiciones:

La superficie de parqueadero mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

El 2% de la plazas para parqueadero serán destinadas a minusvalidos, las cuales tendrán como área mínima 3.3m por 4.5 metros.

Solo se admitirán en situación al aire libre, anexa a la red vial, un máximo del 50% de total de las plazas destinadas a parqueo, en el suelo residencial este 50% se referirá al número de plazas correspondiente por vivienda.

CAPITULO ONCE:

SISTEMAS DE ACTUACION Y EQUIDISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS. (PERECUACIÓN)

Artículo 201. Actuación Mixta.

La Administración expropiará o comprará y ejecutará la urbanización de solamente el terreno de las calles, plazas, y dotaciones públicas necesarias, las infraestructuras básicas, etc. previstas en el POT, y cobrará a los particulares los costes del suelo y las obras mediante contribuciones especiales o/y tributarias.

Artículo 202. Actuación Privada.

Si el suelo es privado y no se quiere o puede expropiar, son los particulares (propietarios de suelo o promotores asociados) los que urbanizarán con su iniciativa y dinero, por su cuenta y riesgo, agrupados voluntariamente o solos, cuando y como quieran, con tal de ajustarse a las determinaciones, criterios y reglas generales, previstas en el POT.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 203. De iniciativa pública - Sistema de expropiación.

Todo es directamente gestionado por la Administración y todos los costes y beneficios son para ella. Los propietarios que deseen participar y no ser expropiados pueden formar parte de la actuación, conservando la misma proporción del valor de sus terrenos. Una vez urbanizado los terrenos la Administración puede venderlos sólo por subasta pública o ceder el derecho de superficie a entidades sin ánimo de lucro o cooperativas por varios años, sin perder la titularidad del dominio.

Artículo 204. De iniciativa mixta - Sistema de Cooperación.

La Administración lleva a cabo la iniciativa de gestión y urbanización, pasando por adelantado el cobro a todos los propietarios involucrados, adjudicándoles las parcelas resultantes, según su nuevo valor y en proporción al valor departida. Igualmente se comparte la posibilidad de que las calles, plazas, zonas verdes y solares para dotaciones públicas sean costeados por la Administración y particulares.

Artículo 205. De iniciativa privada - Sistema de Compensación.

En el que toda la gestión, financiación, obras y beneficios depende de los propietarios, repartiendo los costes como ellos convengan sin en tal caso participaran en el mismo proyecto varios propietarios.

Artículo 206. La compensación en tratamientos de conservación y derechos adquiridos mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Entendiéndose por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del Municipio de Santa Cruz de Lorica, de inmuebles particulares, obras públicas y elementos constitutivos del espacio público.

Artículo 207.

El tratamiento de conservación limita los derechos de construcción, y para compensarlo se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo; así como también aquellos bienes inmuebles que se requieran para dinamizar el espacio público.

Artículo 208.

La compensación tiene lugar en los bienes declarados de conservación en el POT y aquellos que por estar sobre un espacio determinado se requieran para generar espacio público, estos se adquieren por medio de licencia y son: Derechos de construcción y parcelación, derechos transferibles de construcción y desarrollo que permite trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística o de generación de espacio público a un predio definido como receptor de los mismos, localizado en los terrenos de consolidación urbana determinados en los tres períodos o en el pago de estos. En lo posible en la misma zona geoeconómica homogénea que lo ha generado asumiendo la nueva tipología y tratamiento urbanístico.

Artículo 209.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en:

- La densidad o el número de unidades construibles.
- Los m² edificables
- Índices de ocupación y construcción.
- Valor comercial en peso por m² aprovechables fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El bien objeto de transferencia deberá estar certificado por la Oficina de Planeación como tal y para su liquidación:

- Se determina el valor comercial por m² del suelo del inmueble.
- Se determina el valor comercial por m² del suelo de los inmuebles colindantes que no estén calificados como de conservación y que sean representativos de la zona geoeconómica homogénea.
- La diferencia entre los dos valores, multiplicado por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

Artículo 210.

El valor a compensar será pagado en un 100% una sola vez a solicitud del propietario a través de:

- Beneficios y estímulos tributarios
- Asignación de los derechos transferibles de construcción y desarrollo
- En pesos o metálico.

El desacato de las normas urbanísticas establecidas por los propietarios de estos bienes inmuebles sopena a la devolución total del monto recibido por compensación actualizada en el índice de precios al consumidor.

Artículo 211. Deberes de conservación, ordenes de ejecución de obras y declaratoria de ruina

Los propietarios de toda clase de terreno y construcción de interés histórico y cultural, no deberán destinarlo a usos que no sean compatibles con el POT en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

El coste de la obra de mantenimiento se sufragará por los propietarios

Artículo 212. Generación de plusvalía susceptible de aprovechamiento.

Son hechos generadores de plusvalía, la incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, el establecimiento o modificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificaciones bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

Parágrafo uno: Será sujeto a un estudio posterior a la normativa

Para la incorporación de suelo rural al de expansión urbana al igual que para la calificación de parte del suelo rural como suburbano; el efecto plusvalía se estimará de acuerdo a lo estimado en el artículo 4 del Acuerdo 1599 de agosto de 1998,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable y cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto de plusvalía se estimará de acuerdo al procedimiento estimado en el artículo 5 y 6 del Acuerdo mencionado anteriormente.

Artículo 213.

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.

Artículo 214.

El Honorable Concejo Municipal de Santa Cruz de Lorica establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada la cual estará oscilando entre un 30% y un 50% del mayor valor por m² atendiendo al principio de equidad. Y que se basará a lo establecido en el artículo 86.

Artículo 215.

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.

Artículo 216.

Tanto para el recaudo como para procedimientos en el cobro de las plusvalías se tendrá en cuenta el Decreto 1599 de agosto de 1998.

CAPITULO DOCE:

PLANES PARCIALES

Artículo 217. Definición.

Son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas suelo de expansión urbana o suelo no urbanizado.

Artículo 218. Objeto.

Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar al POT mediante la ordenación detallada y completa de una parte del ámbito Territorial y el desarrollo de Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 219.

No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previo o simultáneamente se haya aprobado definitivamente el POT del Municipio.

Artículo 220.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Los Planes Parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo, no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del POT, ni las normas estructurales de los mismos.

Artículo 221.

Los planes Parciales deberá utilizar para la definición de las características de ocupación del territorio y el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos: Las nociones de índice de ocupación, índice de construcción y densidad habitacional.

Artículo 222. Contenido de los Planes Parciales.

Será de obligatorio cumplimiento para el Municipio de Santa Cruz de Lorica, cada Plan Parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial:

1. La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación.
2. Delimitación del área del planeamiento, abarcando un sector o sectores definidos.
3. La definición del trazado del espacio público y características del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, alumbrado público e hidrantes contra incendios.
4. La localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivo y directriz de la operación o actuación respectiva.

Artículo 223.

Los planes parciales incorporaran los usos de acuerdo a lo establecido en la presente normativa con respecto a compatibilidad, complementariedad, restricción y prohibición hacia como las edificabilidades establecidas por cada uno de ellos.

Artículo 224.

La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la totalidad de los terrenos incluidos, realizando la respectiva tabla de zonificación y resumen ejecutivo de este.

Artículo 225.

Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial deba establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, se fijarán diferenciando cada uno de esos sus usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del POT.

Artículo 226.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

La situación concreta de las áreas comunales, zonas verdes, espacios peatonales y demás sistemas que integran el Plan Parcial, se establecerá estudiándola en relación con las redes viales y peatonales, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del POT articulándose al lenguaje de la ciudad.

Artículo 227.

Se requiere el resumen ejecutivo de cada plan parcial de manera que se muestre localización, zonificación, cuadro de áreas, sistema de gestión, diseños arquitectónicos y paisajísticos de cada uso.

Artículo 228.

Los proyectos de PP podrán ser elaborados por las autoridades municipales y por particulares interesados de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento territorial

Artículo 229

En Base a la Normativa, el Plan Parcial contemplará como mínimo:

1. Generalidades y terminología de conceptos
2. Régimen urbanístico del suelo con referencia a:
 - Usos pormenorizados
 - Estudio de detalle
 - Proyecto de urbanización
3. Normas de edificación con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al medioambiente en que estuviera situada.

Artículo 230.

Una vez la autoridad de Planeación considere viable el proyecto de Plan Parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente.

Artículo 231.

Durante el período de revisión del proyecto de Plan Parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que estos expresen sus Normatizaciones y observaciones.

Artículo 232.

Una vez aprobado el Plan Parcial, el Alcalde municipal lo adoptará por medio de Decreto.

CAPITULO TRECE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

DE LAS PARTICULARIDADES DE LOS PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Artículo 233. Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.

Se referirán entre otro a los siguientes aspectos:

1. Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
2. Plaza, calles y edificios de interés.
3. Realce de construcciones significativas.
4. Composición y detalle de las edificaciones situadas en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección
5. Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

Artículo 234 Planes Especiales para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares.

Se referirán entre otro, a los siguientes aspectos:

1. Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
2. Predios rurales de pintoresca situación, amenidad, singularidad, topografía o riqueza ecológica, así como los que sirvan de albergue a especies botánicas de elevada importancia.
3. Edificios aislados que se distingan por su belleza arquitectónica o representatividad municipal.

Artículo 235. Planes Especiales para la mejora del medio urbano y rural.

Contendrán las siguientes determinaciones:

1. Normas necesarias para el mantenimiento del estado de las edificaciones, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
2. Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
3. Prescripción precisa para ordenar los espacios verdes previstos en el POT o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
4. Prohibiciones de construcciones o de usos perjudiciales.
5. Normas precisas para armonizar en alturas y alineaciones las edificaciones existentes.

Artículo 236. Los Planes Especiales de Intervención Urbana.

Podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

1. Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encamine a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios con marcada pobreza, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.
2. Estos planes deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 237. De los Catálogos

Son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisaje que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

CAPITULO CATORCE

DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 238.

Corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelo u de expansión urbana para el caso de PP o suelo urbano, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano., garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando la dotación con cargos a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y equipamiento colectivo mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 239.

Las UA tienen como base los criterios y parámetros fijados en el plan de ordenamiento territorial del Municipio de Santa Cruz de Lorica y en el Plan Parcial que lo desarrolla. Su conformación debe, además de satisfacer las siguientes condiciones:

- Reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Plan de Ordenamiento territorial.
- Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

Artículo 240.

La delimitación de la propuesta debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos para que puedan ser incorporados como cargas de intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y el área total de acuerdo a la modalidad de intervención.

Artículo 241.

Toda UA deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el Municipio de Santa Cruz de Lorica. El reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 242.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una UA, incluirá entre otros las cesiones, la realización de obras públicas (redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de equipamientos comunitarios).

Artículo 243.

Las UAU se delimitaran de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización mediante la equidistribución de cargas y beneficios.

Artículo 244.

El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo al POT. La autoridad de Planeación Municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la UA y sus vecinos luego de la aprobación del Plan Parcial.

Artículo 245. Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística.

En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística.

TITULO TERCERO

CAPITULO PRIMERO:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Artículo 246. Definición.

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidades de uso del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por lo tanto otorgan derechos, imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con las especificaciones de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de cargas y beneficios.

Artículo 247. Compatibilidad y complementariedad de Usos

1. El establecimiento de una zonificación general no excluye los desarrollos urbanísticos de otra naturaleza siempre y cuando estos sean complementarios o compatibles con el uso principal y sea aprobado por el departamento de Planeación Municipal.
2. En todas las zonas se permitirán conjuntos arquitectónicos y agrupaciones de vivienda, siempre y cuando sean compatibles con el uso principal y se desarrollen según lo dispuesto y disposiciones que las reglamenten
3. En general, las áreas residenciales localizadas fuera del perímetro urbano se considerarán como zonas rurales en sus categorías hasta que tengan posibilidades inmediatas de servicios públicos, de acueducto y alcantarillado conectados a las redes municipales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

4. No serán permitidos en las zonas cuyo uso predominante sea el residencial el establecimiento de actividades de alto y mediano impacto que perturbe con la tranquilidad, seguridad y medioambiente de los habitantes del sector.

Artículo 248. La Clasificación de los usos del suelo.

Los usos que se desarrollen en las áreas de actividad serán los siguientes: Residenciales, institucionales, dotacional recreativos y zonas verdes, comercial con todas sus categorías, industrial con todas sus categorías, terciario (oficinas y servicios personales), dotacional equipamientos comunitario y social, especial protección, los siguientes no aplican en la zona urbana forestal, agrícola, ganadero, explotación minera, etc.

Artículo 249. Impacto. Los usos se clasifican de acuerdo con la magnitud y características de los establecimientos que los alberguen y con el impacto ambiental, urbanístico y social que generen: Alto, medio y bajo.

No obstante se tendrán en cuenta los siguientes criterios: Orígenes de los impactos. Ambiental, social o urbano, área construida del local o establecimiento.

Orígenes del Impacto ambiental:

- Contaminación por ruido
- Contaminación por olores
- Contaminación atmosférica
- Contaminación residual hídrica
- Contaminación por luminosidad
- Contaminación visual
- Vibraciones
- Contaminación del paisaje
- Inflamabilidad
- Exceso en el consumo del servicio

Orígenes del impacto urbano

Ocupación de la calzada

Ocupación del andén

Ocupación de zona verde pública o recinto urbano

Ocupación de antejardín con construcciones o cerramientos no reglamentados

Ocupación de pórticos o cerramiento no reglamentados.

Deterioro vial y ambiental

Congestión vehicular

Incompatibilidades de uso

Ocupación de rondas y servidumbres públicas

Sobredimensionamiento de edificabilidades

Orígenes del impacto social

Molestias socio-sicológicas causadas a los vecinos.

Artículo 250. Según áreas de actividad. La asignación de los usos en las áreas de actividad y su intensidad obedecen a los siguientes criterios:

1. Caracterización de áreas de actividad
2. Complementariedad y compatibilidad de los usos entre si.; y,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

3. Correspondencia con la estructura urbana adoptada, políticas de crecimiento potencial agrológico y ambiental, tendencias de desarrollo y posibilidad de prestación de servicios públicos.

Artículo 251. Jerarquización. Para efectos de caracterizar las áreas de actividad, los usos se considerarán así:

1. **Usos principales o predominantes:** Caracterizan las áreas de actividad y en la zonificación del suelo privado, se permitirán sin restricciones, impone condiciones y exigencias a los usos complementarios.
2. **Uso permitido:** Caracterizan sectores o zonas de las áreas de actividad y se asignarán respecto al uso principal como complementarios, compatibles y/o restringidos y su localización e intensidad será definida según su magnitud e impacto así:

a. Usos complementarios: Contribuye al mejor funcionamiento del uso principal y serán permitidos sin restricciones independientes de su intensidad predial.

Son de menor impacto urbanístico en relación a los usos predominantes, resultan imprescindibles para la configuración y funcionalidad del entorno

b. Usos Compatibles: Contribuyen al mejor funcionamiento de sectores o zonas y serán permitido previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal, siempre y cuando la intensidad zonal del suelo no sea excesiva de forma que pueda alterar la caracterización del área de actividad.

Se considera compatible atendiendo a condiciones de funcionalidad urbana y características de la configuración del entorno inmediato.

c. Usos restringidos: Su localización e intensidad están supeditadas al concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal y del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, ente que a partir de la aprobación del POT entrará a participar. Siempre y cuando su funcionamiento no produzca inconvenientes ambientales, urbanísticos sociales en el área respectiva y dependiendo del uso predominante.

Los usos ya establecidos en el área podrán someterse a nuevas restricciones con el fin de que cumplan su función urbanística y garanticen condiciones de salubridad y armónica convivencia.

3. Usos Prohibidos: Aquellos no considerados como principales ni permitidos en el área de actividad. Ninguna Autoridad Municipal podrá autorizar su funcionamiento, sin que medie previamente la modificación de la presente normativa.

Artículo 252. Aplicación a los usos compatibles y/o restringidos:

Para la aceptación de los usos compatibles y/o restringidos la Oficina de Planeación Municipal, se asesorará del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, que la Ley 388 de 1997 ordenó crear

Parágrafo uno: Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal expedir conceptos de usos del suelo, la cual constituye solo, uno de los requisitos para el funcionamiento de los establecimientos industriales, comerciales o de otra naturaleza.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo dos: La secretaría de Planeación municipal expedirá conceptos favorables de los usos del suelo a los establecimientos que, además de clasificar cumplan con las exigencias de estacionamiento y condiciones mínimas de funcionalidad.

Artículo 253. De los usos prohibidos

En términos generales (pormenorizados en las APS) el uso comercial de mediano y alto impacto y el industrial de baja y alta densidad en la zona residencial o cerca a aquellos usos institucionales, así como también el establecimiento de equipamientos sociales y comunitarios como: Mataderos, Morgue, dotacionales deportivos como Estadios e institucionales de servicios especializados Hospitales o Clínicas este último siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos para su establecimiento; a demás se prohíbe el establecimiento de billares, moteles, cantinas, bares-discotecas, fuentes de soda, **recreación masiva** y demás establecimiento que expendan bebidas alcohólicas para consumo en sitio, la regulación de volumen y ocupación de espacio públicos serán a través de las certificaciones de usos del suelo o aval de funcionamiento.

Artículo 254. De los usos compatible

Con el uso residencial en términos generales (pormenorizados en las APS) las actividades de comercio de bajo impacto y local, institucional (servicios personales y financieros) dotacional recreativo, zonas verdes, zonas de descanso y estancias y parques.

Artículo 255. De los complementarios

Con el uso residencia en términos generales (pormenorizados en las APS) las áreas verdes, parques y áreas de esparcimiento a demás de los usos institucionales (educación, servicios personales y financieros).

Artículo 256. De la Clasificación de las áreas de actividad.

Es la división del Espacio Privado en suelo urbano y de expansión, resultante de la determinación del Sistema de Espacio público, en áreas de actividad y zonas para la regulación de usos.

Para normatizar el uso del suelo en el área urbana y suburbana de Santa Cruz de Lorica, en el Sistema de Espacio Privado, se establecen áreas de actividad múltiple y áreas de actividad especializada a las cuales se asignan tales usos. (Ver APSs correspondientes)

El criterio fundamental de la zonificación terciaria es que las áreas de actividad múltiple deben cumplir el papel de estructurantes de las áreas especializadas.

Artículo 257. Áreas de actividad múltiple

Son aquellas en las cuales no se establece como exigencia urbanística la consolidación del área a partir de usos principales o predominantes, sino a partir de la mezcla de usos permitidos dentro de ciertos márgenes de coexistencia. Las áreas de actividad múltiple se clasifican así:

CÓDIGO 1. Múltiple con residencial y comercio de bajo impacto

CÓDIGO 2: Múltiple con residencial y comercio de medio impacto

CÓDIGO 3: Múltiple con comercial de alto impacto e industrial de mediano impacto (a localizarse fuera del perímetro urbano)

CÓDIGO 4: Múltiple con comercial de alto impacto e industrial de alto impacto (a localizarse fuera del perímetro urbano)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

CÓDIGO 5: Múltiple especial, institucional, comercio residencial.

Artículo 258. Áreas de actividad especializada

Son aquellas en las cuales deben dominar en mayor o menor grado ciertos usos calificados de principales y que como tales pueden coexistir con otros compatibles o complementarios que en ningún momento pueden desvirtuar la especialización de usos del área.

Parágrafo uno: Clasificación de las áreas de actividad especializada. Las áreas de actividad especializada se clasifican así:

- R:** Áreas de actividad Residencial.
- C:** Áreas de actividad Comercial.
- I:** Áreas de actividad Institucional.
- ID:** Áreas de actividad Industrial.
- RC:** Áreas de actividad Recreacional.
- ZV:** Áreas de Zonas Verdes.
- T:** Áreas de actividad terciaria.
- V:** Vial.
- ZP:** Zona de protección.

Artículo 259. La Clasificación de los usos comerciales

De acuerdo con el grado de homogeneidad y características de los establecimientos destinados a albergar usos comerciales, aquellos se clasifican así:

1. **Establecimiento comerciales tipo A:** Son las actividades que se desarrollan predio a predio en lotes corrientes de barrios, bien sea en locales en el primer piso de un proyecto con otro uso predominante o como uso exclusivo en locales cuyo número no sea superior a tres (3).
2. **Establecimientos comerciales tipo B:** Los que se desarrollan predio a predio en lotes corrientes de barrios, bien sea en locales o espacios que ocupen dos o más pisos de un proyecto con otros usos o como uso exclusivo, en locales cuyo número sea superior a tres (3).
3. **Establecimientos comerciales tipo C:** Tienen características similares a las de los establecimientos comerciales tipo B, pero su destinación es para usos comerciales diferentes.
4. **Establecimientos comerciales Tipo D:** Son los que se desarrollan exclusivamente en uso comercial en lotes de amplias dimensiones especiales dentro de una edificación o conjunto de edificaciones que presenten unidad arquitectónica así.
 - a) Que se proyecte por departamentos o centros comerciales en edificaciones especializadas para tal fin.
 - b) Que se desarrollen en predios destinados exclusivamente para uso comerciales en las reglamentaciones originales de las urbanizaciones.

Artículo 260. Conjunto de bodegas

Aquellos establecimientos en los que se desarrollen conjuntos de bodegas, tendrán para todos los fines tratamiento de agrupaciones industriales, solo podrán establecerse fuera del perímetro urbano.

Artículo 261.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

De acuerdo con el tamaño o magnitud de su operación y el impacto social, urbanístico y ambiental que generen, los usos comerciales, o sea aquellos que implican actividades encaminadas al intercambio de bienes y/o servicios se clasifican así:

Parágrafo uno. Grupo 1. Son los compatibles con el uso residencial por su bajo impacto social, urbanístico y ambiental, tales como:

- **Venta de Bienes:**

- a) Alimentos al detal para consumo diario: (licores es restringido).
- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal.
- c) Artículos de librería y papelería al detal
- d) Artículos de miscelánea y prendas de vestir al detal.

- **Venta de servicios:**

- a) Servicios personales: Salones de belleza y peluquería.
- b) Servicios alimenticios al detal y similares
- c) Servicios Profesionales: Oficinas virtuales e independientes de abogados, arquitectos, e ingenieros, consultorios de médicos, odontólogos y similares, que impliquen una oficina por medio (restringidos).
- d) Servicios de floristería y similares.
- e) Alquiler de videos y juegos electrónicos.

- **Áreas y frentes mínimos:** Deben ser los mismos de los usos principales de acuerdo con la clasificación del área de actividad donde se localicen. (ver tablas siguientes)

Parágrafo dos. Grupo 2. Los no compatibles con el uso residencial por tener un medio - alto impacto ambiental y/o urbanístico correspondiente a una zona de comercio de sector delimitado. También pueden estar localizados en las zonas de comercio central y de comercio pesado.

- **Venta de bienes:**

- Textiles al detal: Almacenes de ropa, almacenes de telas, paños y similares.
- Artículos de cuero: Almacenes de zapatos, carteras y varios.
- Artículos de lujo: Joyerías, relojerías, porcelanas y similares.
- Artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y artículos de limpieza.
- Artículos de fotografía, revelado, impresión y venta de equipo, accesorios y material de fotografía.
- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- Artículos de ferretería al detal, cacharrerías.
- Supermercados.

- **Venta de servicios:**

- Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia.
- Reparación y mantenimiento de artículos eléctricos y electrónicos de uso en el hogar.
- Profesionales: Estudios y oficinas de profesionales centros médicos y similares.
- Financieros y bancarios: Agencias de bancos, cajas de ahorro y vivienda, finca raíz, seguros, capacitación y similares.
- Alimenticios: Restaurantes y cafeterías y similares.
- Limpieza: Lavanderías, tintorerías y similares.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Parqueaderos provisionales y permanentes.
 - Talleres de mecánica y automotriz
 - Alfarerías, centros de acopio y servicio de bodegas
 - Estaciones de combustibles
 - Equipamientos y comercio de alto impacto y el uso industria en cualquier escala.
 - Estaciones de taxi y buses, centrales de radio, antenas de telefonía, radio o televisión (torres).
- **Áreas y frentes mínimos.** Cada caso debe ser estudiado puntualmente en la Oficina de Planeación para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos. (ver tablas siguientes)

Parágrafo tres. Grupo 3. Son los que en razón de su carácter proporcionan bienes y servicios a toda la ciudad y el lugar a establecerse dependerá del estudio de su compatibilidad con el uso principal.

- Oficinas principales de los servicios bancarios y financieros.
 - Oficinas centrales de casas distribuidoras y/o importadoras sin incluir depósitos o almacenamientos.
 - Venta de artículos funerarios.
 - Turísticos: Hoteles, aparta hoteles y residencias.
 - Recreativos: Billares, griles, discotecas, Salas de exposición de películas, café concierto, bolos, club social, tabernas, Juegos Electrónicos, Bingos, Compañías de TV por cable.(restringidos)
 - Estaciones de servicio, estaciones de taxi, centrales de radio. (fuera del perímetro urbano)
- **Áreas y frentes mínimos.** Cada caso debe ser estudiado puntualmente en la oficina de Planeación para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos.

Parágrafo cuatro. Grupo 4. Son los que tienen un alto impacto urbanístico y un alto impacto social por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones de localización declarándose incompatibles con el uso residencial, la mayoría son autorizadas para operar fuera del perímetro urbano.

- **Venta de bienes:**

- Exhibición y venta de maquinaria, almacenamiento, talleres y reparación y mantenimiento.
- Bodegas de almacenamiento, acopio o depósito, molinos de arroz, chatarrerías.
- Reparación y mantenimiento de equipos en general, talleres de mecánica y similares.
- Remontadora de llantas, carpinterías, alfarerías, aserraderos, ebanistería, industrias metálicas.
- Almacenamiento y venta al por mayor y al detal, de insumos industriales, de construcción y agropecuarios.
- Terminales de Buses.

- **Venta de servicios:**

- Recreativos: Tabernas, griles, discotecas, bares, cantinas, cafés, casas de lenocinio.
- Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares.
- Funerarios: Salas de velación, crematorio y tanatorio, morgue.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- **Áreas y frentes mínimos.** Cada caso debe ser estudiado puntualmente en la Oficina de Planeación para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos,

Artículo 262. Usos sobre el Espacio público

El desarrollo de cualquier actividad comercial estará directamente relacionado y supeditado al adecuado tratamiento, diseño y uso del espacio público, especialmente en cuanto a:

- Paramentos de construcción, fachadas, antejardines y/o retrocesos.
- Áreas libres y/o de aislamiento para el control del impacto producido.
- Rampas, escaleras, jardineras o cualquier elemento que interfiera con la circulación peatonal.
- Niveles y rasantes de las áreas de circulación peatonal.
- Estacionamientos, bahías de parqueo y/o desaceleración, separadores y paraderos.
- Pavimentos, vegetación, infraestructura y equipamientos de servicios públicos, amoblamiento, señalización, avisos y vallas.

Artículo 263. Los usos industriales aquellos destinados a la explotación y transformación de materia prima se clasificarán así:

Grupo A. Industria extractiva.

Grupo B. Industria transformadora.

Parágrafo uno. Industria extractiva. Las industrias extractivas en su condición de utilización de materias primas procedentes del suelo y el subsuelo y de la producción de contaminantes, está sujeta a restricciones de localización, debido a su alto impacto ambiental y a su impacto urbanístico según sea su magnitud. (operarán por fuera del perímetro urbano).

Parágrafo dos. Industria transformadora: La industria transformadora genera un cambio en el estado natural de la materia prima.

Para la clasificación de los usos industriales, la oficina de Planeación Municipal considerará las siguientes variables.

- Tamaño de la industria, teniendo en cuenta: Número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.
- Impacto ambiental, teniendo en cuenta: Consumo de servicios públicos (agua, energía aseo) producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos acústicos y radiactivos).
- Impacto urbanístico
- Tipo de productos finales y materias primas utilizadas en su elaboración.

Artículo 264. Clasificación de establecimientos industriales

De acuerdo a su localización dentro del área Municipal, los establecimientos destinados a albergar usos industriales se clasificarán así:

- Establecimientos de industria jardín: Se caracterizan por amplios aislamientos y bajos índices de ocupación y construcción.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Establecimiento de industria ordinaria y de Actividad Especializada Comercial.

Artículo 265. El uso industrial y el espacio público

El funcionamiento de cualquier industria está sujeto a las mismas consideraciones de tratamiento del espacio público establecidas para los usos comerciales y muy especialmente deberá ser controlado adecuadamente el impacto ambiental, social y urbanístico que pueda generar.

Artículo 266. Clasificación de los usos institucionales

Los usos institucionales son aquellos destinados a la prestación de servicios sociales, asistenciales y administrativos, a diferentes niveles, requeridos por la población. Se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto social, urbanístico y ambiental, así:

Parágrafo uno. Grupo 1. Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social, urbanístico y ambiental tales como: Guarderías, jardines infantiles, escuelas primarias, puestos de salud, CAI y similares.

Parágrafo dos. Grupo 2. Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental aunque tienen restricciones de localización según su magnitud e impacto urbanístico derivado de su actividad tales como:

- **Culturales:** Biblioteca principal, museos, salones de exposiciones y similares.
- **Asistenciales:** Hospitales, locales, clínicas de reposo de tamaño limitado.
- **De bienestar:** Ancianatos, orfanatos, asilos, casas de reposo y similares.
- **Administrativos:** Sedes principales de las diversas instituciones de gobierno Nacional, regional y local y similares.
- **De seguridad y defensa:** Inspecciones
- **Educacionales:** Institutos de educación media como secundaria, técnica y comercio.
- **Religiosos:** Capillas, centros de culto y similares.

Parágrafo tres: Grupo 3. Son aquellas no compatibles con el uso residencial dado el alto impacto social y urbanístico y ambiental que producen por lo que tienen restricciones en su localización, tales como:

- Centrales de abastos y acopio.
- Estaciones de policía, comandos y cuarteles.
- Hospitales generales, clínicas de alto nivel.
- Centros cívicos
- Servicios de seguridad y justicia
- Terminales de transporte
- Cementerios y tanatorios
- Morgue
- Universidades
- Estaciones de bomberos

Artículo 267. Concepto de planeación

La Oficina de Planeación Municipal, será la entidad encargada de conceptuar sobre la especialización de las construcciones y la determinación de las áreas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos; así mismo podrá abstenerse de aceptar la subdivisión de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

las áreas del predio no ocupadas con usos institucionales si a su juicio ellas se requieren para futuras ampliaciones de las instalaciones.

Artículo 268. de los usos recreacionales y deportivos

Los usos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo con el impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

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 las cuales aplica para los demás uso y prevalece su importancia, diseño y tratamiento.

Grupo 2. Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como: Centros deportivos y de espectáculos, villas olímpicas, coliseos, clubes sociales y parques de diversión.

Artículo 269. Zonas de antejardín.

Antejardines. De acuerdo con los anchos de las vías, los predios deberán tener los antejardines que se fijan a continuación:

1. Para predios con frentes sobre vías V-1 y V-2, 5 metros (excepto en zonas industriales y comercial son más metros de profundidad) después de servidumbre Nacional.
2. Para los predios con frentes sobre las vías V-3, V-4, V-5 y V-6, será de 3 metros.
3. Para los predios con frentes sobre vías V-7 y V-8 y viviendas de interés social 3 metros mínimos en áreas de expansión o consolidación, y en áreas urbanas 2 m.

Artículo 270. Usos y prohibiciones

Es un elemento privado que hace parte del espacio público, posee valores y funciones ambientales de regulación climática y de aislamiento de la contaminación así como los valores paisajísticos.

En los establecimientos destinados a panaderías, cafeterías, heladerías, fuentes de soda, restaurantes, estaderos y similares ubicados en predios con antejardines iguales o mayor a cinco (5m) metros de profundidad sobre vías, principales, secundarias y colectoras, se permitirá la colocación de sillas y mesas móviles sin lugar a ningún tipo de elementos fijos o empotrados al piso.

En todo caso se permitirá el cubriendo del 30% de la profundidad del antejardín, contando a partir de la línea de construcción o paramento. Cuyo material deberá ser supervisado por la oficina de planeación, con un a altura libre de tres (3.0) metros y hacerse el voladizo sin ningún tipo de soporte sobre el área de antejardín y mucho menos sin cerramiento.

El 70% restante del antejardín deberá conservarse acondicionándose como zona blanda, plantando árboles previo concepto o materas con una altura no superior a cincuenta 85 centímetros.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo uno: En ningún caso se permitirán escaleras o infraestructuras similares sobre las áreas de antejardín, solo serán permitidos cuando esta zona tenga más de seis metros (6m) de profundidad logrando salir un metro (1) de la línea de paramento.

Artículo 271. Tratamiento de antejardines

Los antejardines deben ser empedrados y arborizados en su totalidad, no serán utilizados para parqueos o garajes, cuando tenga más de 5m de profundidad podrá ser utilizado para parqueo de visitantes o el proyecto tenga un retroceso el paramento de la edificación. En estos casos, debe prever un área o cordón de protección ambiental de la edificación de 50cm de ancho, en antejardines con dimensiones menores no se permite ubicar estacionamientos de vehículos.

Artículo 272. Antejardines en suelo consolidado.

En las cuadras de suelo urbano consolidado en donde las construcciones contiguas a la nueva edificación tengan áreas superiores a las establecidas en las normas en materia de antejardín, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cara de la manzana.

Parágrafo uno. Los antejardines podrán ser encerrados cuando los linderos estén sobre zonas verdes y espacios públicos (parques y plazas) a una altura no superior a 2m, distribuidos así. 0.30metros de muro y el resto en elemento transparentes, estructuras livianas o barreras vivas.

Parágrafo dos. Si la edificación se adosa al lindero de la zona verde deberá habilitar fachada, no pudiendo tener acceso (s) ni voladizo (s) sobre la misma.

Artículo 273. Zonas de reservas

Las zonas de reserva sólo podrán desarrollarse cuando el departamento de Planeación Municipal lo considere oportuno y necesario, tengan posibilidad inmediata de servicios públicos y accesos adecuados y no ocasionen problemas de tránsito. Entre tanto, dichas áreas se considerarán como de tipo rural.

Artículo 274. Compatibilidad y las Zonas Comerciales

Son usos principales de estas zonas: Comercio y servicios tales como oficinas de profesionales, agencias, consultorios y demás servicios que no resulten molestos o nocivos para el normal desenvolvimiento de la actividad principal residencial de la zona, deberá tenerse en cuenta:

1. **Usos complementarios:** Residencial, recreacional e institucional.
2. En las zonas destinadas al comercio detallado en el literal anterior, deberá destinarse por lo menos el 25% del área bruta del lote para áreas libres, terrazas, jardines, plazas y circulación peatonal. (Ver información de cada APS)
3. Adicionalmente deberá proveerse estacionamientos y parqueaderos: un espacio por cada cuatro unidades de vivienda más uno por cada 150 m² de comercio.

Artículo 275. Compatibilidad y las Zonas Industriales.

Zonas industriales. Las actividades industriales se clasifican de acuerdo a su grado de nocividad, a fin de localizar las más nocivas en zonas donde no causen perjuicios físicos o biológicos, tanto



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

a la comunidad como a las instalaciones o equipos a su servicio, permitiendo al mismo tiempo que las industrias no perjudiciales puedan funcionar inclusive en determinadas zonas residenciales. Se consideran los siguientes factores de nocividad, los cuales servirán de base para la clasificación de las industrias:

- Ruido
- Humo
- Olores
- Polvo
- Peligro de incendios
- Desechos industriales
- Aguas residuales
- Vibraciones
- Gases
- Deslumbramiento y calor
- Tráfico
- Estética
- Paisaje

1. **Industrias Peligrosas:** Se consideran industrias peligrosas aquellas que almacenan, manipulan o fabrican sustancias que puedan ocasionar fácilmente explosiones, combustiones y toda clase de proyecciones que supongan riesgo grave para personas e inmuebles.
2. **Son industrias insalubres,** aquellas que, a consecuencia de las propiedades físicas y químicas de las sustancias empleadas, así como de las manipulaciones y procesos a que sean sometidas, den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, etc. que al incorporarse al suelo, a las aguas subterráneas o al mezclarse con la atmósfera, los contaminen constituyéndose en grave peligro para la salud.
3. **Industrias incómodas,** aquellas que por ruidos o vibraciones a que den lugar, o por los gases, humos, olores o polvos que ocasionen, así como por el gran volumen de operación y tráfico que generan, constituyen una gran molestia para la vecindad, interfiriendo y perturbando su normal y libre funcionamiento.
4. **Industria general,** comprende las industrias incómodas que no se entorpecen entre sí por causa de su funcionamiento. De acuerdo con el grado de incomodidad que ocasionen a las vecindades se consideran las:

Industrias compatibles: Son aquellas que sin ser necesarias para el normal funcionamiento de la actividad principal de una zona, no ocasionan peligro, insalubridad o incomodidad para las vecindades.

Industrias complementarias: Son aquellas que, además de compatibles, son necesarias para el funcionamiento integral de los usos de la zona donde se ubiquen.

Las industrias independientemente de su grado de nocividad y su carácter, deberán reservar el como mínimo el 65% del área bruta para espacio verde y zona de amortiguamiento.

Artículo 276. Normas para las áreas de actividad especializada residencial estrato 1 y 2 en suelo urbano de desarrollo prioritario, consolidación y de expansión urbana.

Los programas que se desarrollen en áreas de actividad especializada residencial A. en suelo urbano desarrollo prioritario y de expansión urbana, deberán cumplir con las normas que se establecen a continuación:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- **Tipo de vivienda:** El tipo de vivienda para este caso es la Unidad Básica compuesta por un espacio múltiple y espacio para sanitario, lavamanos y ducha. Área mínima construida de 50.00m².
- **Densidad** La densidad neta predial máxima será de 40 viviendas por Ha para soluciones unifamiliares y 50 para bifamiliares
- **Usos:**
 - **Principales.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
 - **Complementarios.** (Ver tabla APS)
 - **Compatibles.** (Ver tabla APS)
 - **Restringidos:** (Ver tabla APS).
- **Altura máxima.** Dos (2) pisos. Tómese como altura mínima entre piso 3.00m.
- **Áreas de ocupación y construcción.** El área máxima de ocupación debe ser del 60% y 50% bifamiliar y multifamiliar, área del lote en lotes medianeros y del 50% en lotes esquineros. El área máxima de construcción debe ser del 130% en los lotes medianeros y del 100% en los esquineros.
- **Aislamientos:**

Antejardín: 5.00m después de la zona de servidumbre de la vía Nacional, 3.00m sobre las vías vehiculares locales después del andén y 2m sobre las vías peatonales después del andén.

Posterior: 6 a 15m libre en el segundo piso, se puede construir el 50% en el fondo del lote en el primer piso.

Lateral: Se propone cámara de aire, la dimensión mínima debe ser: 0.9 a 1.2m como mínimo contra predio vecino y sobre ésta, solo se podrán ventanar para iluminar y ventilar baños, de tres metros mínimos cuando se plantee ventanar con vista lateral y, 3. Cámaras o retiros de 6.00m cuando exista en un mismo lote enfrentamientos de fachadas.

Para frente menores a 8m se estima disminuir en 0.7m los aislamientos laterales y en un (1m) metro posterior para lotes menores de 15m de fondo.

No es obligatorio los dos aislamientos laterales, se posibilita el establecimiento de uno ocupando hasta el 50% del total del largo del predio.

Área y frente mínimos de lotes. Para unifamiliar el área mínima será de 140m² para medianeros y 150m² para esquineros y

Artículo 277. Normas para regular las áreas de actividad especializada residencial estrato 3 en suelo urbano de desarrollo prioritario, consolidación y suelo de expansión

Los programas que se desarrollen en áreas de actividad especializada residencial E3, deberán cumplir con las normas que se establecen a continuación:

- **Tipo de vivienda.** Es la vivienda mínima en donde además de la Unidad Básica incluye espacios independientes para alcobas y cocina, aplica una expansión de 30.00m² de vivienda por cada alcoba propuesta.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- **Densidad** La densidad neta predial máxima será de 40 viviendas por Ha para soluciones unifamiliares y 50 para bifamiliares
- **Usos:**
 - **Principales.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
 - **Complementarios.** (Ver tabla APS)
 - **Compatibles.** (Ver tabla APS)
 - **Restringidos:** (Ver tabla APS).
- **Altura máxima.** Dos (2) pisos. Tómese como altura mínima entre piso 3.00m.
- **Áreas de ocupación y construcción.** El área máxima de ocupación debe ser del 60% área del lote en lotes medianeros y del 50% en lotes esquineros y 50% bifamiliar y multifamiliar. El área máxima de construcción debe ser del 130% en los lotes medianeros y del 95% en los esquineros.
- **Aislamientos:**

Antejardín: 5.0m después de la zona de servidumbre de la vía Nacional, 3.0m sobre las vías vehiculares locales después del andén y 2.0m sobre las vías peatonales después del andén, sujeto a la aplicación de los coeficientes de edificabilidad.

Posterior: 6 -15m libre en el segundo piso, se puede construir el 50% en el fondo del lote en el primer piso.

Lateral: Se propone cámara de aire, la dimensión mínima debe ser: 0.9 a 2.5 metro como mínimo contra predio vecino y sobre ésta, solo se podrán ventanar para iluminar y ventilar baños, de tres metros mínimos cuando se plantee ventanar con vista lateral y, 3. Cámaras o retiros de 6.00m cuando exista en un mismo lote enfrentamientos de fachadas.

Para frente menores a 8m se estima disminuir en 0.7m los aislamientos laterales y en un (1m) metro posterior para lotes menor a 15m de fondo.

No son obligatorios los dos aislamientos laterales, se posibilita el establecimiento de uno ocupando hasta el 50% del total del largo del predio

Área y frente mínimos de lotes. Para unifamiliar el área mínima será de 150m² para medianeros y 180m² para esquineros y frente de 6m. Para bifamiliar el área mínima será de 180m² para medianeros y 240m² para esquineros y frente de 9m. En agrupaciones de vivienda el lote interno mínimo debe ser de 8m. de frente por el área necesaria para el correcto desenvolvimiento de la vivienda; lote individual mínimo 80m² el lote mínimo para la agrupación debe ser de 600m². Con frente mínimo de 20m.

Artículo 278. Normas para regular las áreas de actividad especializada residencial en suelo urbano de desarrollo prioritario, de consolidación y suelo de expansión estrato 4. Se especifican a continuación:

- **Tipo de vivienda.** Es la vivienda con espacios totalmente independientes para zonas sociales, alcobas y áreas de servicios como baño y cocina. Para determinar el área mínima de la solución se aplica la misma formula del tipo de vivienda anterior, es decir, de 30 m² de vivienda por cada alcoba propuesta.
- **Densidad.** La Densidad Neta Predial máxima será de 35 vi/Ha en unifamiliares y 70 vi/ha en conjuntos residenciales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- **Usos:**

- **Principales.** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar y agrupaciones de vivienda.
- **Complementarios:** (ver APS)
- **Compatibles.** (ver APS)
- **Restringidos.** (ver APS).

- **Área y frente mínimos de lotes.** Para unifamiliar el área mínima es de 200m² para medianeros y 220m² para esquineros, con frente mínimo de 7m. En Bifamiliares el área mínima es de 200m² en medianeros y 260m² en esquineros con frente mínimo de 10m. En agrupaciones de vivienda el lote interno mínimo será de 6m. de frente por el área necesaria para el correcto desenvolvimiento de la vivienda; el lote mínimo para la agrupación o para multifamiliar debe ser de 800m². con frente mínimo de 20m.

- **Altura.** Máxima de dos (2) pisos y cuatro para multifamiliares (4) pisos en lotes normales; sin embargo, en lotes con más de 1600m². de área y frente superior a 40m. podrán construirse edificaciones hasta de 4 pisos. Tómese 3m de altura mínima entre pisos.

- **Áreas de construcción y ocupación.** El área máxima de ocupación será el 50% del área del lote en lotes medianeros y el 50% en lotes esquineros y 50% bifamiliar y multifamiliar; el área máxima de construcción debe ser equivalente al 130% del área del lote. En agrupaciones y en lotes cuya área sea 50% mayor a la del lote normal, el área de construcción podrá incrementarse al 140% en edificaciones hasta 3 pisos y al 150% en edificaciones de 5 pisos.

- **Aislamientos:**

Antejardín: 5m después de la zona de servidumbre de la vía Nacional, 3m sobre las vías vehiculares locales después del andén 2m sobre las vías peatonales después del andén, sujeto a la aplicación de los coeficientes de edificabilidad.

Posterior: 8m - 15 libre en el segundo piso, se puede construir el 50% en el fondo del lote en el primer piso.

Lateral: Se propone cámara de aire, la dimensión mínima debe ser: 0.9m a 2.5 metro como mínimo contra predio vecino y sobre ésta, solo se podrán ventanar para iluminar y ventilar baños, de tres metros mínimos cuando se plantee ventanar con vista lateral y, 3. Cámaras o retiros de 6m cuando exista en un mismo lote enfrentamientos de fachadas.

- No es obligatorio los dos aislamientos laterales, se posibilita el establecimiento de uno ocupando hasta el 50% del total del largo del predio
- **Cesión Comunal Privada** En conjuntos residenciales se podrá destinar máximo el 50% del área de cesión como cesión, las cuales pertenecerán igualmente al Sistema del Espacio Público de la ciudad.

Artículo 279. Normas para regular las áreas de actividad especializada residencial tipo d en suelo urbano desarrollo prioritario y suelo de expansión e -5 Se especifican a continuación.

- **Tipo de vivienda.** Es la vivienda con espacios totalmente independientes para zonas sociales, alcobas y áreas de servicios como baño y cocina. Para determinar el área mínima de la solución se aplica la misma formula del tipo de vivienda anterior, es decir, de 30m² de vivienda por cada alcoba propuesta.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- **Densidad.** La Densidad Neta Predial máxima será de 30 viv/Ha en unifamiliares y 70 viv/ha en conjuntos residenciales
- **Usos:**
 - **Principales.** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar y agrupaciones de vivienda.
 - **Complementarios:** (ver APS)
 - **Compatibles.** (ver APS)
 - **Restringidos.** (ver APS).
- **Área y frente mínimos de lotes.** Para unifamiliares el área mínima será de 3000m² en lotes medianeros y 325m² en esquineros con frente mínimo de 10m. Para bifamiliar el área mínima será de 375m² en medianero y 450m² en esquineros con frente mínimo de 15m. En agrupaciones de vivienda el lote interno mínimo será de 7m. de frente por el área necesaria para el correcto desenvolvimiento de la vivienda; el lote mínimo para la agrupación o para multifamiliar será de 1200m². con frente mínimo de 30m.
- **Altura.** Máxima de dos (2) pisos en lotes normales; en lotes con áreas entre 1000.m². y 2000m².y frente mínimo de 30m, hasta tres (3).pisos; en lotes con más de 2000m². de área y frente superior a 40m. podrán construirse edificaciones hasta de 5 pisos. Tómese 3m de altura mínima entre pisos finos.
- **Áreas de construcción y ocupación.** El área máxima de ocupación el 50% del área del lote en lotes medianeros y el 55% en lotes esquineros; y 50% bifamiliar y multifamiliar el área máxima de construcción equivalente al 130% del área del lote. En agrupaciones y en lotes cuya área sea 50% mayor a la del lote normal.
- **Aislamientos:**

Antejardín: 5m después de la zona de servidumbre de la vía Nacional, 3m sobre las vías vehiculares locales después del andén y 2m sobre las vías peatonales después del andén, sujeto a la aplicación de los coeficientes de edificabilidad.

Posterior: 6m a 15m libre en el segundo piso, se puede construir el 50% en el fondo del lote en el primer piso.

Lateral: Se propone cámara de aire, la dimensión mínima debe ser: 1.5m a 2.5m metro como mínimo contra predio vecino y sobre ésta, solo se podrán ventanas para iluminar y ventilar baños, de tres metros mínimos cuando se plantee ventanas con vista lateral y, 3. Cámaras o retiros de 6m cuando exista en un mismo lote enfrentamientos de fachadas.

No es obligatorio los dos aislamientos laterales, se posibilita el establecimiento de uno ocupando hasta el 50% del total del largo del predio

Entre edificaciones. Cuando se prevean edificaciones aisladas dentro de un mismo predio, el aislamiento mínimo debe ser de 9m cuando exista enfrentamiento de fachadas con vista.

- **Cesión Comunal Privada** En conjuntos residenciales se podrá destinar máximo el 50% del área de cesión como cesión, las cuales pertenecerán igualmente al Sistema del Espacio Público de la ciudad.

Artículo 280. Normas para regular las áreas de actividad especializada comercial:

Las normas se especifican en los siguientes:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- **Definición.** Son áreas de la ciudad que en forma espontánea o programada ha especializado su actividad en la venta e intercambio de bienes y de servicios.
- **Usos:**
 - **Principales.** Comercial.
 - **Complementarios:** (ver APS)
 - **Compatibles.** (ver APS)
 - **Restringidos.** (ver APS).
- **Área y frente mínimos de lotes.** El área y frentes mínimos se definen para cada uno de los grupos de usos de acuerdo con su impacto y el estrato donde esta ubicado el predio.
- **Alturas.** Para lotes con frente hasta 15.00m y 450.00m² de área será hasta pisos.
- **Área de ocupación del lote.** En el primer piso, hasta el sesenta por ciento (40%) del área del lote, para usos comerciales e industriales (20%) para fines institucionales y residenciales (50%). En los pisos superiores el área de ocupación no podrá ser mayor cincuenta (50%) del área total del lote.
- **Área de construcción.** Para lotes hasta 2000m² de área y 40m² el área máxima de construcción será de 150%.
- **Aislamientos:**

Antejardines. 5m sobre las vías nacionales, 5m sobre las vías locales De este aislamiento el 50% se puede destinar para parqueaderos públicos, susceptible a lo establecido en el coeficiente de edificabilidad por APS. Sobre las vías Nacionales son tenidos en cuenta después de la servidumbre Nacional y sobre vías locales después del andén.

Posterior. No se requiere en el primer piso para usos comerciales; para los pisos superiores y para otros usos desde el primer piso, una tercera parte de la altura total de la edificación con mínimo de 5.00m.

Lateral. 2.50m como mínimo.

No es obligatorio los dos aislamientos laterales, se posibilita el establecimiento de uno.

- **Patios.** 5m o a su vez 12.25m² de área mínima con lado no menor de 3.5m. en edificaciones con alturas de hasta tres (3) pisos y 16m² con lado no menor de cuatro 4m. con alturas mayores.
- **Cerramientos.** Se construirán en muros llenos hasta una altura mínima de 2.5m. en los aislamientos posterior y laterales. En el antejardín no se realizara ningún tipo de cerramiento, se hace necesario antes del cerramiento el establecimiento de las zonas de amortiguamiento ambiental contruidos con barrera vivas..
- **Garajes.** Deben proveerse cupos en la proporción indicada en las normas generales del Reglamento (ver APS). Cuando no se pueda cumplir con las normas de estacionamientos se disminuirá el índice de ocupación y construcción en la proporción que sea necesaria.
- **Avisos.** Se permitirá la colocación de avisos comerciales, sin iluminación intermitente, perpendicular o paralela a la fachada del local, no mayores al ancho de la fachada y no sobresalga del paramento.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 281. Normas para regular las áreas de actividad especializada industrial en suelo de expansión.

Para todas las áreas de actividad especializada industrial en suelo de expansión fuera del perímetro urbano.

- **Parágrafo uno:** Cuando las zonas o establecimientos industriales colinden con zonas residenciales los lotes industriales adyacentes a estas últimas deben prever un aislamiento con ancho no menor de 30.0m. contados a partir de la línea de demarcación de las viviendas (Ver siguientes tablas).
- **Áreas mínimas.** Área mínima de lote: 800m²
- **Índices de ocupación y de construcción.** 20% y 100% respectivamente (ver tablas siguientes)
- **Aislamientos:** laterales, posteriores y antejardines no inferior a 30m (ver tablas siguientes) Sobre las vías Nacionales son tenidos en cuenta después de la servidumbre Nacional y los antejardines después del andén.

Artículo 282. Normas para la regulación de establecimientos de industria ordinaria

- Para el establecimiento de industria ordinaria deberán tener en cuenta:
- **Áreas mínimas de lotes.** Área mínima de lote: 1.500.00m².
- **Índices de ocupación y construcción:** 20% y 150% respectivamente (ver tablas siguientes)
- **Aislamientos laterales, posteriores y antejardines:** 15m a 25m(ver tablas siguientes) Sobre las vías Nacionales son tenidos en cuenta después de la servidumbre Nacional y los antejardines después del andén.

Artículo 283. Normas para la regulación de áreas de actividad especializada institucional

Las normas del presente rigen tanto para las áreas de actividad especializada institucional, como para el establecimiento donde se desarrollen usos institucionales y estén los cimientos donde se desarrollen usos institucionales y estén localizados en otras áreas de actividad.

- **Usos.**
- **Usos principales.** Institucionales de los grupos (Ver APS)
- **Complementarios.** Recreativos y los demás necesarios para el adecuado funcionamiento del Uso principal, con la intensidad y localización que establezca la normativa de cada APS
- **Compatibles.** Vivienda únicamente como parte integrante del uso institucional
- **Alturas:** Se permitirán hasta 4 pisos (ver tablas siguientes)
- **Índices de construcción y ocupación:** 40% y 150% respectivamente (ver tabla siguiente)
- **Aislamientos:** Lateral: 5, Posterior: 5-20 Antejardín: 5-6 después del andén (ver tablas siguientes) Sobre las vías Nacionales son tenidos en cuenta después de la servidumbre Nacional.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 284. Normas para la regulación de áreas de actividad especializada recreacionales.

Todas las áreas de actividad especializada recreacional debe cumplir con las normas que a continuación se establecen (no incluye billares, cantinas y bares).

- **Usos**
- **Usos principales.** Recreacional.
- **Usos compatibles:**
- Institucional Comercio, únicamente fuentes de soda, restaurantes, cafeterías, venta de comestibles, y artesanías

Artículo 285. Normas para la regulación de las áreas de actividad múltiple.

Todas las construcciones en áreas de actividad múltiple deben cumplir con las normas que a continuación se establecen.

- **Definición.** En estas áreas se define como actividad principal la residencial, con usos comerciales e institucionales complementarios y compatibles al Uso principal.
- **Localización.**
- **En Suelo urbanizado**
- Calle4
- Carrera 25 (avenida bicentenario)
- Carrera 26 – san Pedro
- Calle 1 – Santa Teresita
- Para las áreas de actividad múltiple 3, deben cumplir con las normas que a continuación se establecen.
- **Definición:** En estas áreas se define como Uso principal el comercio (impacto alto) e institucional (alto impacto). La actividad residencial en conjuntos habitacionales es incompatible y la actividad industrial de mediano impacto es de uso compatible.
- **Localización y usos alternos: fuera del perímetro urbano** (Ver bases de APS)
- **Aislamientos:** (ver tablas siguientes)

Artículo 286. Normas reguladoras en otros aspectos

Parágrafo uno. Balcones y salientes. Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas

- Que se aislen de los linderos laterales por una distancia mínima de tres metros (3m.).
- Que no sobresalgan una distancia mayor de un metro (1m.), de cualquier límite. En fachadas sobre calle, regirán las medidas para voladizo
- Si los balcones salientes, dentro de la limitación anterior, sobresalen más de lo permitido para un voladizo, deberán ser completamente abiertos y protegidos solamente por una balaustrada de un metro (1m.) de altura.
- Las áreas ocupadas por los balcones salientes abiertos por tres lados, no serán incluidas en el cómputo de las áreas de ocupación y construcción.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo dos. Voladizos. Será permitida la construcción de voladizos que cumplan las normas siguientes:

- Los voladizos sobre fachadas de la calle, deberán proyectarse en forma que se asegure, en lo posible, una solución de continuidad con los edificios adyacentes.
- Los voladizos podrán sobresalir sobre las fachadas una distancia determinada según la vía a la cual estén de frente, así:
Sesenta centímetros (60cm.) para vías locales
Un metro (1.00m) para vías nacionales.
- El área de los voladizos se computará en los cálculos de área de ocupación y las áreas de construcción.
- Sobre las vías públicas no se permitirán voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de 3.00m.
- En predios con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia máxima equivalente al 25% de la profundidad del mismo.
- En ningún caso sobrepasaran un (1) l metro de profundidad.

Artículo 287. Empalmes de construcciones vecinas y tratamiento de fachadas.

Cuando en los lotes contiguos existan construcciones, los planos que se presenten, para su aprobación deberán incluir un conjunto de la nueva fachada con las de las construcciones existentes contiguas.

Parágrafo uno. No podrán adosarse a las paredes vecinas ningún tipo de infraestructuras referente a espacios residenciales o servicios generales (albercas, talleres, lavaderos, lavamanos y similares)

Parágrafo dos. En toda construcción las fachadas laterales y las posteriores cuando estas den hacia un área de interés paisajístico, ambiental, cultural y arquitectónico; tendrán tratamiento para lo cual deberán presentarse los planos con la propuesta ante la secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo tres. Las edificaciones con más de dos piso deberán acogerse a las sugerencias de la Secretaría de planeación Municipal para el tratamiento de las fachadas laterales y posteriores.

Artículo 288. Nivel del primer piso.

Para evitar inundaciones en primer piso todas las construcciones deben dejar una altura mínima de 20cm y recomendable de 45cm entre la rasante del eje de la vía de acceso y el nivel del piso fino de la primera planta de la construcción.

Artículo 289. Cupo para estacionamiento. Todos los predios deben cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre en la siguiente proporción de acuerdo con la estratificación socioeconómica y el uso propuesto, los estacionamientos para visitantes debe desarrollarse dentro de la propiedad privada, así:

Parágrafo uno. Para vivienda:

Estratos 1 y 2: Un cupo por cada 5 viviendas

Estratos 3: Un cupo por cada 3 viviendas



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Estratos 4: Un cupo por cada vivienda

Estratos 5: Un cupo por cada vivienda

Visitantes: Los estacionamientos para visitantes deben preverse a nivel de superficie y próximos a los accesos y no podrán ser objeto de venta individual ni de asignación exclusiva.

Estratos 1-2: Un cupo por cada 15 lotes (Únicamente en tratamiento de desarrollo, Diseñado como parte de la urbanización).

Estratos 3-4: Un cupo por cada 15 viviendas.

Estratos 5: Un cupo por cada 7 viviendas.

Parágrafo dos. Para comercio: estacionamiento de vehículos y zonas de cargue y descargue.

Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, incluyendo el cambio de uso deben cumplir con los requisitos siguientes:

Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares, con un área construida menor de mil metros cuadrados (1.00m²): Una (1) unidad de estacionamiento para visitante por cada cuarenta metros cuadrados (40m²) del área neta de construcción. Además de una zona de cargue y descargue de 3m x 10m a partir de 500 hasta 1.000m² del área construida.

De mil metros cuadrados (1.000m²) a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida. Una (1) unidad para estacionamiento para visitantes cada treinta metros cuadrados (30m²) de área neta de construcción, además de una zona de cargue y descargue de 6 x 10 metros.

En los Centros comerciales, se exigirá adicional para propietarios un (1) estacionamiento por cada cuarenta (40m²) de construcción.

En Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios: una unidad (1) de estacionamiento para propietarios por cada veinte metros cuadrados (20m²) de construcción, y una unidad de establecimiento para visitantes por cada cincuenta (50m²) de construcción.

En cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares. Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada quince metros cuadrados (15m²) de construcción.

En restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares: una unidad (1) de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20m²) de construcción.

En hoteles, apartahoteles y similares, una unidad (1) de estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) habitacionales y una zona de cargue y descargue de 3 x 10 metros.

En los establecimientos de residencias, moteles y similares, una (1) unidad de estacionamiento para visitante por cada diez (10) habitaciones.

En plazas de mercado, proveedurías de alimentos y similares; una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20m²) de construcción y una zona de cargue y descargue de 9 x 10m



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo tres: Se deben prever también espacios adecuados y suficientes para el estacionamiento de bicicletas y motocicletas independientes a los vehiculares. (Ver norma de APS)

Parágrafo cuatro. Para uso institucional:

Escuelas superiores, técnicas y académicas: Un (1) estacionamiento por cada 30 m de construcción.

Los hospitales, clínicas, instituciones de bienestar público, consultorios médicos individuales, centros múltiples de consultorios médicos especializados deberán contar con una unidad (1) de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20m²) de construcción, excluyendo circulaciones y baños.

En clubes campestres y deportivos. Deberán contar con un (1) estacionamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de área de lote útil, fuera de las vías.

En clubes sociales, sedes sociales y similares deberán contar con un (1) estacionamiento para visitante por cada diez metros cuadrados (10m²) de áreas construida.

Parágrafo cinco. Para usos industriales

En los establecimientos de uso industrial y bodegas, se exigirá una (1) unidad de estacionamiento para visitante por cada doscientos metros cuadrados (200m²) de área construida. Además de una zona de cargue y descargue con un mínimo de 3 x 10 metros cada 500 m² metros cuadrados de área construida.

Los usos industriales y bodegas con servicios complementarios cumplirán adicionalmente con los parqueos requeridos por cada uso.

Parágrafo seis. Para usos dotacionales y servicios personales

Los servicios funerarios, salas de velación y similares deberán contar con diez (10) unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación. Los cementerios y/o jardines cementerios un mínimo de 20 unidades de estacionamiento.

Los gimnasios deberán contar con un (1) estacionamiento para visitantes por cada diez (10m²) metros cuadrados de área construida.

En las edificaciones de cualquier tipo, los estacionamientos de visitantes, no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico, y por o tanto los visitantes, no podrán pagar valor alguno por su uso.

La actividad residencial de galerías, se exigirá un (1) estacionamiento por cada unidad e vivienda para residente y un estacionamiento por cada diez (10) unidades para visitantes.

En las áreas de actividad residencial de vivienda de interés social se exigirá un estacionamiento por cada cinco unidades de vivienda respetando la proporción del 50% de estacionamiento para vehículos grandes y el 50% para vehículos pequeños.

Artículo 290. Edificabilidad permitida en la cabecera municipal

1.- Los índices máximo de ocupación permitidos son: (Ver volumen 2: Bases para determinación de APS y la reglamentación por subsectores)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

2.- Los índices máximos de construcción permitidos: (Ver volumen 2: Bases para determinación de APS y la reglamentación por subsectores)

3.- Coeficiente de edificabilidad: (Ver volumen 2: Bases para determinación de APS y la reglamentación por subsectores)

En las tablas número 17, 18 y 19 del presente documento se relacionan

Tabla No. 17. Edificabilidad permitida en la cabecera municipal

Sectores	Índice de ocupación máximo permitido M2s/m2t	Índice de Construcción máximo permitido	Coeficiente de edificabilidad permitido
Área Consolidada			
Sector 1:			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	0.6	1.3	1.0
Vivienda bifamiliar:	0.5	1.3	1.0
Vivienda multifamiliar: (aplican los coeficientes de edificabilidad por cada planta construida)	0.5	1.5	2.0
Uso Comercial, terciario, servicio:	0.4	1.5	0.5
Uso Dotacional institucional:			
Uso Industrial: Prohibido	0.4	1.5	0.5
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)			
Aplica a todos los estratos			
Sector 2:			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	0.6	1.3	1.0
Vivienda bifamiliar:	0.5	1.3	1.0
Vivienda multifamiliar: (aplican los coeficientes de edificabilidad por cada planta construida)	0.5	1.5	2.0
Uso Comercial, terciario, servicio:			
Uso Dotacional institucional:			
Uso Industrial: Es prohibido	0.4	1.5	0.5
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS			



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)	0.4	1.5	0.5
Aplica a todos los estratos			

Tabla No. 18. Edificabilidad permitida en la cabecera municipal

Sectores	Índice de ocupación máximo permitido m2s/m2t	Índice de Construcción máximo permitido	Coficiente de edificabilidad permitido
Sector 3:			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	0.6	1.3	1.0
Vivienda bifamiliar:	0.5	1.3	1.0
Vivienda multifamiliar: (aplican los coeficientes de edificabilidad por cada planta construida)	0.5	1.5	2.0
Uso Comercial, terciario, servicio:	0.4	1.5	0.5
Uso Dotacional institucional:			
Uso Industrial: Es prohibido	0.4	1.5	0.5
Aplica a todos los estratos			
Sector 4:			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar: Vivienda bifamiliar:	0.6	1.3	1.0
Vivienda multifamiliar: (aplican los coeficientes de edificabilidad por cada planta construida)	0.5	1.3	1.0
	0.5	1.5	2.0
Uso Comercial, terciario, servicio:	0.4	1.5	0.5
Uso Dotacional institucional:	0.4	1.5	0.5
Uso Industrial: Es prohibido			
Aplica a todos los estratos			

Tabla No. 19 Edificabilidad permitida en la cabecera municipal

Sectores	Índice de ocupación máximo permitido	Índice de Construcción máximo permitido	Coficiente de edificabilidad permitido
----------	--------------------------------------	---	--



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

	m2s/m2t		
Sector 5:			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	0.6	1.3	1.0
Vivienda bifamiliar:	0.5	1.3	1.0
Vivienda multifamiliar: (aplican los coeficientes de edificabilidad por cada planta construida)	0.5	1.5	2.0
Uso Comercial, terciario, servicio:	0.4	1.5	0.5
Uso Dotacional institucional:	0.4	1.5	0.5
Uso Industrial: Es Prohibido			
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)			
Aplica a todos los estratos			
Área de Expansión Urbana			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:			
Vivienda bifamiliar:			
Vivienda multifamiliar: (aplican los coeficientes de edificabilidad por cada planta construida)	0.5	1.0	1.0
	0.4	1.5	1.0
	0.4	1.5	1.0
Uso Comercial, terciario, servicio:			
Uso Dotacional institucional:	0.4	1.5	0.5
Uso Industrial:	0.4	1.5	0.5
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)	0.3	1.0	0.5
Aplica a todos los estratos			
Sujeto al trabajo de campo: Morfología Urbana y tipología por manzanas Aplicando los cuadros 1 y 2 del anexo.			

4. Aislamientos mínimos

Tabla No. 20. Aislamientos urbanos

Sectores	Lateral ml	Frente ml	Posterior ml
----------	------------	-----------	--------------



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Área Consolidada			
Sector 1			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	1.2-0.9	2.0 – 3.0	6.0 - 10
Vivienda bifamiliar:	1.5 -1.0	2.0 – 3.0	6.0 - 10
Vivienda multifamiliar	2.5	5.0	8.0 - 15
Uso Comercial, terciario, servicio:	2.5	5.0	5.0
Uso Dotacional institucional:	3.0	5.0	5.0 - 20
Uso Industrial: Prohibido			
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)			
Aplica a todos los estratos			
Sujeto al trabajo de campo: Morfología Urbana y tipología por manzanas Aplicando los cuadros 1 y 2 del anexo.			
Sector 2			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:			
Vivienda bifamiliar:			
Vivienda multifamiliar	1.2-0.9	2.0-3.0	5.0 – 8.0
	1.5 -1.0	2.0-3.0	5.0 – 8.0
Uso Comercial, terciario, servicio:	3.0	5.0	8.0 - 15
Uso Dotacional institucional:	2.5	5.0	5.0
Uso Industrial: Prohibido			
	3.0	5.0	5.0 - 20
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)			
Aplica a todos los estratos			

Al estar sobre la vía nacional se tiene en cuenta después de la servidumbre Nal.
Las viviendas con menos de 8m de frente podrán dejar 0.7m de aislamiento lateral y con menos de 15m de fondo podrán dejar 4 metros de aislamiento posterior.

4. Aislamientos

Tabla No. 21. Aislamientos urbanos

Sectores	Lateral	Frente	Posterior
Área Consolidada			
Sector 3			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	1.2-0.9	2.0 -3.0	5.0 – 8.0
Vivienda bifamiliar:	1.5-1.0	2.0 -3.0	5.0 – 8.0
Vivienda multifamiliar	2.5	5.0	8.0 - 15



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Uso Comercial, terciario, servicio:	2.5	5.0	5.0
Uso Dotacional institucional:	3.0	5.0	5.0 - 20
Uso Industrial: Prohibido			
Aplica a todos los estratos			
Sector 4			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:			
Vivienda bifamiliar:	1.2-0.9	2.0 - 3.0	6.0 – 8.0
Vivienda multifamiliar	1.5 -1.0	2.0 - 3.0	6.0 – 8.0
	3.0	5.0	8.0 - 15
Uso Comercial, terciario, servicio:	2.5	5.0	5.0
Uso Dotacional institucional:	3.0	5.0	5.0 - 20
Uso Industrial: Prohibido			
Aplica a todos los estratos			

Al estar sobre la vía nacional se tiene en cuenta después de la servidumbre Nal.
Las viviendas con menos de 8m de frente podrán dejar 0.7m de aislamiento lateral y con menos de 15m de fondo podrán dejar 4 metros de aislamiento posterior.

4. Aislamientos

Tabla No. 22. Aislamientos urbanos

Sectores	Lateral	Frente	Posterior
Área Consolidada			
Sector 5			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	1.2-0.9	2.0 -3.0	6-10
Vivienda bifamiliar:	1.5 -1.0	2.0- 3.0	6-10
Vivienda multifamiliar	2.5	5.0	8.0-15
Uso Comercial, terciario, servicio:	2.5	5.0	5.0
Uso Dotacional institucional:	3.0	5.0	5.0
Uso Industrial: Prohibido			
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)			
Aplica a todos los estratos			
Área de Expansión Urbana			



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Uso Residencial Vivienda Unifamiliar: Vivienda bifamiliar: Vivienda multifamiliar aplica los coeficientes de edificabilidad)	1.5 1.5 3.0	4.0 – 5.0 4.0 – 5.0 8.0	5.0 5.0 10
Uso Comercial, terciario, servicio:			
Uso Dotacional institucional:	3.0	6.0	5.0
Uso Industrial:			
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)	15.0	16.0	15.0
Aplica a todos los estratos Sujeto al trabajo de campo: Morfología Urbana y tipología por manzanas Aplicando los cuadros 1 y 2 del anexo.	25	25	25

Al estar sobre la vía nacional se tiene en cuenta después de la servidumbre Nal.
Las viviendas con menos de 8m de frente podrán dejar 0.7m de aislamiento lateral y con menos de 15m de fondo podrán dejar 4 metros de aislamiento posterior.

5. Elementos del espacio público
Tabla No. 23. Espacio público reglamentario

Sectores	Antejardín	Voladizos	No. de plantas
Área Consolidada			
Sector 1			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	2.0 -3.0	1.0	2
Vivienda bifamiliar:	2.0 -3.0	1.0	2
Vivienda multifamiliar	5.0	1.0	4
Uso Comercial, terciario, servicio:	5.0	1.0	4
Uso Dotacional institucional:	5.0	1.0	4
Uso Industrial: Prohibido			
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)			
Aplica a todos los estratos			
Sector 2			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:			
Vivienda bifamiliar:			



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Vivienda multifamiliar	2.0 -3.0	1.0	2
	2.0 -3.0	1.0	2
Uso Comercial, terciario, servicio:	5.0	1.0	2 – 4
Uso Dotacional institucional:	5.0	1.0	2
Uso Industrial: Prohibido			
	5.0	1.0	2 – 4
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)		-	
Aplica a todos los estratos			

5. Elementos del espacio público

Tabla No. 24. Espacio público reglamentario

Sectores	Antejardín	Voladizos	No. de plantas
Área Consolidada			
Sector 3			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	2.0 -3.0	1.0	2
Vivienda bifamiliar:	2.0 -3.0	1.0	2
Vivienda multifamiliar	5.0	1.0	4
Uso Comercial, terciario, servicio:	5.0	1.0	2 - 4
Uso Dotacional institucional:			
	5.0	1.0	2 - 4
Uso Industrial: Prohibido		-	
Aplica a todos los estratos			
Sector 4			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:			
Vivienda bifamiliar:	2.0 -3.0	1.0	2
Vivienda multifamiliar	2.0 -3.0	1.0	2
	5.0	1.0	4
Uso Comercial, terciario, servicio:	5.0	1.0	4 – 2
Uso Dotacional institucional:			
Uso Industrial: Prohibido	5.0	1.0	4 – 2



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Aplica a todos los estratos		-	
-----------------------------	--	---	--

5. Elementos del espacio público

Tabla No. 25. Espacio público reglamentario

Sectores	Antejardín	Voladizos	No. de plantas
Área Consolidada			
Sector 5			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:	2.0 -3.0	1.0	2
Vivienda bifamiliar:	2.0 -3.0	1.0	2
Vivienda multifamiliar	5.0	1.0	4
Uso Comercial, terciario, servicio:	5.0	1.0	2 - 4
Uso Dotacional institucional:	5.0	1.0	2 – 4
Uso Industrial: Es prohibido			
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)			
Aplica a todos los estratos			
Área de Expansión Urbana			
Uso Residencial			
Vivienda Unifamiliar:			
Vivienda bifamiliar:			
Vivienda multifamiliar construida)	4.0 -5.0	1.0	2
	4.0 -5.0	1.0	2
Uso Comercial, terciario, servicio:	8.0	1.0	5



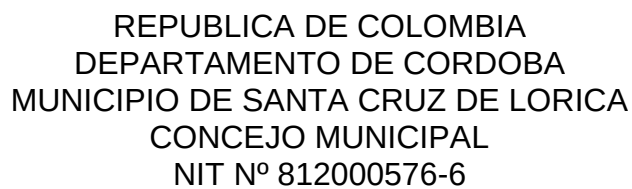
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Uso Dotacional institucional:	6.0	1.0	4
Uso Industrial:			
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)	6.0	1.0	2 – 4
Aplica a todos los estratos	25.0	-	2

6.- Tipología edificatoria

Tabla No. 26. Tipología urbana

Sectores	Tipo
Área Consolidada	
Sector 1	
Uso Residencial	
Vivienda Unifamiliar:	Aislada
Vivienda bifamiliar:	Aislada
Vivienda multifamiliar	Aislada
Uso Comercial, terciario, servicio:	Aislada
Uso Dotacional institucional:	Aislada
Uso Industrial: Prohibido	
Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13)	
Aplica a todos los estratos	
Aplica a todos los estratos	
Sector 2	
Uso Residencial	
Vivienda Unifamiliar:	Aislada
Vivienda bifamiliar:	Aislada
Vivienda multifamiliar	Aislada
Uso Comercial, terciario, servicio:	Aislada
Uso Dotacional institucional:	Aislada
Uso Industrial: Prohibido	



Aplica a todos los estratos

Tabla No. 27. Tipología urbana

Sectores	Tipo
Área Consolidada	
Sector 3	
Uso Residencial	
Vivienda Unifamiliar:	Aislada
Vivienda bifamiliar:	Aislada
Vivienda multifamiliar	Aislada
Uso Comercial, terciario, servicio:	Aislada
Uso Dotacional institucional:	Aislada
Uso Industrial: Prohibido	
Aplica a todos los estratos	
Sector 4	
Uso Residencial	
Vivienda Unifamiliar:	
Vivienda bifamiliar:	Aislada
Vivienda multifamiliar	Aislada
	Aislada
Uso Comercial, terciario, servicio:	Aislada
Uso Dotacional institucional:	
Uso Industrial: Prohibido	Aislada
Aplica a todos los estratos	
Área de Expansión Urbana	
Uso Residencial	
Vivienda Unifamiliar:	
Vivienda bifamiliar:	
Vivienda multifamiliar construida)	Aislada
	Aislada
Uso Comercial, terciario, servicio:	Aislada
Uso Dotacional institucional:	



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Uso Industrial: Aplica a todos los estratos	Aislada Aislada Aislada
---	-----------------------------------

6. Tipología edificatoria

Tabla No. 28. Tipología urbana

Sectores	Tipo
Área Consolidada Sector 5 Uso Residencial Vivienda Unifamiliar: Vivienda bifamiliar: Vivienda multifamiliar Uso Comercial, terciario, servicio: Uso Dotacional institucional: Uso Industrial: Prohibido Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13) Aplica a todos los estratos	Aislada Aislada Aislada Aislada Aislada
Área de Expansión Urbana Uso Residencial Vivienda Unifamiliar: Vivienda bifamiliar: Vivienda multifamiliar construida) Uso Comercial, terciario, servicio: Uso Dotacional institucional: Uso Industrial: Usos sobre la vía Nacional: (ver APS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12 y 13) Aplica a todos los estratos	Aislada Aislada Aislada Aislada Aislada Aislada

Artículo 291. : Normas para suelo rural

- **Vivienda**
- **Usos:**
- **Principales.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar
- **Complementarios:**
Institucional



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Recreacional (No incluye billares, cantinas y bares).

- **Compatibles.**

Recreacional (No incluye billares, cantinas y bares)

Comercio bajo

- Prohibidos o incompatibles: Actividades industriales y de alto impacto

- **Densidad.** Máxima de 10 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar o bifamiliar y de 8 en agrupaciones de vivienda y multifamiliares.

- **Área y frente mínimos de los lotes.**

Área de del Lote: 240.00m².

Frente del Lote: 12.00m para unifamiliar y bifamiliar.

- **Altura** Máxima de Dos (2) pisos en lotes normales; sin embargo mayores alturas deben tener concepto previo de la Oficina de Planeación Municipal y el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial en cuanto a tamaño de lotes y frente.

- **Áreas de construcción y ocupación.** El área máxima de ocupación será el 40% del área del lote y el área máxima de construcción ser equivalente al 100% del área del lote.

- **Aislamientos**

Antejardín: 6 m

Posterior: 10 m mínimo y obligatorio.

Lateral: 8.m obligatorios mínimos

Artículo 292. Áreas de actividad especializada institucional

- **Usos principales:** Institucional

Complementarios: Recreativos (no incluye billares, cantinas y bares) y los demás necesarios para el adecuado funcionamiento del Uso principal

Compatibles: Vivienda únicamente

- **Aislamientos contra predios vecinos:** 15 m, como mínimo.

- **Aislamientos entre edificaciones:** 10m, como mínimo.

- **Antejardines:** Sobre vías 10m sobre vías locales

- **Áreas de ocupación:** Entre el 40%.

Artículo 293. Áreas de actividad especializada recreacional.

- **Usos principales:** Recreacional

- **Usos compatibles:**

Institucional

Comercio, únicamente fuentes de soda, restaurantes, cafeterías, venta de comestibles, y artesanías,

Artículo 294. Descripción de otras normas para suelos rurales

- **Zonas rurales:** Las demás normas para las zonas rurales serán las siguientes:

- **Aislamientos:** Toda construcción debe cumplir los siguientes aislamientos como mínimo:

- Contra predios vecinos: 30m.

- Antejardines:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Sobre vías Municipales 15m después de la servidumbre (10m).

Sobre nacionales: 15m después de la servidumbre

Los antejardines deben ser arborizados.

- **Alturas:** La altura básica será de un (1) piso y sólo ocasionalmente se permitirán dos (2) pisos en puntos particulares del proyecto siempre y cuando la altura predominante sea la básica.
- **Conservación paisajística:** La arborización y elementos de valor ecológico y paisajístico existentes no podrán ser destruidos con los nuevos desarrollos. Para tal fin junto con el proyecto urbanístico y arquitectónico debe presentarse a la Oficina de Planeación en los casos que ésta lo requiera, un estudio de manejo paisajístico que especificará y localizará detalladamente:
 - Volúmenes a construir.
 - Zonas duras.
 - Árboles existentes.
 - Árboles o plantar.
 - Especies a utilizar.
 - Manejo de recursos hídricos naturales.
 - Estudio geomorfológico.
 - Fachada frontal mostrando los volúmenes que se integrarán al paisaje natural.
 - Detalles de diseño y tratamiento paisajístico de las zonas duras y vías de acceso, que respeten el medio ambiente y el paisaje y además garanticen la permeabilidad del suelo.

Artículo 295. Normas en las cabeceras de los corregimientos:

Son los suelos de desarrollo urbano más no clasificados como tal, 30 cabeceras corregimientos que se localizan fuera del área de la reserva

- **Usos:**
- **principales:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- **Complementarios:**
 - Institucional bajo impacto
 - Recreativos bajo impacto
 - Comercio bajo impacto
- **Compatibles:**
 - Institucional bajo impacto
 - Recreativos bajo impacto
 - Comercio bajo impacto
- **Restringidos:**
 - Institucional
 - Recreativo de alto impacto
 - Comercio de mediano y alto impacto
- **Alturas:** Hasta dos (2) pisos en el lote mínimo. Para mayores pisos previo concepto favorable de Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- **Área de ocupación del lote:** En lotes medianeros hasta el 55% del área del lote y en lotes de esquina hasta el 45%.
- **Áreas de construcción:** Hasta el 100% en alturas hasta de dos pisos.
- **Aislamientos:**
Antejardines: 10m.
Posterior: 10m.
Lateral: 6m.
- **Patios interiores:** Si se proponen será mínimo de 10m de área mínima con lado no menor de 3.00m. en edificaciones con alturas de dos (2) pisos.
- **Cerramientos:** Se construirán en muros de materiales variados hasta una altura de 2.50m. En el antejardín sólo podrá cerrarse con muros llenos, hasta una altura de cincuenta centímetros (0.50cms.). y podrá llegarse hasta una altura de 2.00m. con rejas o verjas.

Artículo 296. Áreas de actividad especializada institucional

- **Usos principales:** Institucional
Complementarios: Recreativos (no incluye billares, bares ni cantinas)
Compatibles: Vivienda únicamente
- **Alturas:** hasta 2 pisos.

Aislamientos contra predios vecinos: 10.00m, como mínimo.
Aislamientos entre edificaciones: 15m, como mínimo.
Antejardines: Sobre vías 10.00m, sobre vías locales 8m. en sectores desarrollados
- **Áreas de ocupación:** Entre el 40% y 50% según lo determine la Oficina de Planeación.
- **Áreas de juegos o plazoletas:** Por lo menos el 20% del área del predio deberá destinarse a juegos y campos deportivos o a plazoletas según las características del uso específico.

Artículo 297. Aplicación de los índices

Para la aplicación de los índices se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

Edificabilidad para proyectos bajo el sistema de loteo individual: La densidad e índices de ocupación y construcción para el sistema de loteo individual, son resultantes del cumplimiento de las condiciones volumétricas que aquí se reglamentan, de acuerdo con parámetros y estándares que garanticen condiciones de habitabilidad adecuadas.

Edificabilidad para proyectos bajo el sistema de agrupación, exentos de plan parcial: En los terrenos localizados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que cuenten con vías de acceso fácil y redes matrices de servicios públicos se aplicará el siguiente sistema de distribución equitativa de cargas y beneficios:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

1) Se asignan un índice básico y un índice máximo de construcción, de manera diferenciada entre distintas zonas, para asegurar los objetivos de la política de consolidación de la estrategia de ordenamiento territorial.

2) Serán de cargo de los propietarios de tierra las cesiones para espacio público y equipamiento y transferidas al municipio a través de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos.

3) Para contar con autorización específica para un índice de construcción adicional al básico establecido, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

a) Transferir derechos de construcción

b) Destinar suelo para la malla vial principal y complementaria.

c) Realizar cesiones adicionales para espacio público y equipamientos públicos.

d) Realizar cesiones de suelo para equipamientos públicos en zonas deficitarias, cuando la zona en la que se desarrollará el respectivo terreno cuente con suficientes equipamientos públicos.

Los índices de ocupación para proyectos que desarrollen vivienda y usos complementarios resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado.

Los índices de ocupación para los predios en donde se desarrollen usos dotacionales, comerciales, industriales y de comercio de escala urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas aplicables que definan los planes parciales, los planes de implantación y otros instrumentos de planificación, y en ningún caso será superior a 0,45 del área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos pisos.

Artículo 298. De las normas para suelos suburbanos

Son suelos que presentan actividades de tipo urbano y rural y se localizan en inmediaciones del perímetro sanitario de la ciudad de Santa Cruz de Lorica, generalmente sobre los ejes viales principales.

- **Usos:**

- **Principales:**

Institucional Equipamientos comunitarios de mediano y alto impacto

Comerciales

Industria Jardín

Recreacional

Comercio de alto impacto

Agrícola

- **Compatibles:**

Comercio



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Institucional

- **Retiros**

Antejardines: 10M luego de los 15m de retiros

Aislamientos: Laterales de 6.00m. y posterior de 10.00m.

Artículo 299. Suburbana residencial especial de mejoramiento integral.

Se localiza esta área suburbana especial en el área rural debido a que tiene limitaciones sanitarias para conectar sus sistemas de alcantarillado de aguas servidas

- **Usos principales:** Vivienda unifamiliar y Bifamiliar
- **Complementarios:**
Institucional Bajo impacto
Recreacional bajo impacto
- **Compatibles:**
Institucional Bajo impacto
Recreacional bajo impacto
Comercio de bajo impacto.
- **Restringidos:** Comercio de alto impacto

Artículo 300. Usos No conformes.

Usos no conformes son los que están funcionando antes de ser adoptada la Normativa que los regula pero que son incompatibles con el uso principal.

Artículo 301. Certificados de usos no conformes

Toda persona natural o jurídica, que en la fecha de adopción de este reglamento sea propietaria o administradora de un establecimiento clasificado entre los de uso no conforme, deberá obtener de la Oficina de Planeación Municipal una constancia que se denominará certificado de uso no conforme. Esta solicitud deberá presentarse dentro del término de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de la vigencia de este reglamento.

Artículo 302. Decisión sobre traslados.

La Oficina de Planeación – área de ordenamiento territorial y Acciones urbanas estudiará y fijará el plazo dentro del cual deberán trasladarse los usos no conformes a las zonas que les corresponda.

Parágrafo uno: Los establecimientos industriales con características diferentes a las permitidas en la zona donde están localizados podrán seguir funcionando como uso no conforme.

- Se concederá un plazo máximo de cinco (5) año para el traslado de la fábrica a una zona industrial luego de haber sido aprobada la presente normatividad.

Artículo 303. Normas generales para los equipamientos estratégicos rurales.

Parágrafo uno. Cementerios y servicios funerarios. Este tipo de edificación debe estar localizados en área rural, o suburbana; para su construcción y operación se requerirá de licencia ambiental y deberá cumplir con los siguientes requisitos



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Terreno	Plano con pendientes menores de 15 grados
Suelos	Fácilmente Excavables, arcilla, arena, no expuestos a hundimientos e inundaciones
Profundidad Aguas Subterráneas:	Mayor de 2.5m
Lote	Soleado

Áreas Distancia de Localización

- Viviendas vecinas Franja 30m Arborizada
- Distancia Máxima 5m
- Distancia Mínima 200m
- Cuerpos de aguas 500m

Parágrafo dos. Mataderos. Este tipo de edificación debe estar localizada en áreas rurales o suburbanas y cumplir con las siguientes normas:

- Disponibilidad de Servicios Públicos
- Próximos a las vías de acceso de zonas ganaderas, corrientes de aguas ya hayan pasado por el área urbana
- Localización: Sotavento alejados de Focos de Insalubridad
- Lote Soleado
- Topografía del Terreno Plano con pendientes menores que permitan evacuación de desechos y drenaje fácil de Aguas Lluvias
- Suelos Fácil drenajes libre hundimientos e inundaciones

Áreas Distancia de Localización

- Viviendas vecinas: Franja 50m Arborizada que purifique el ambiente y protejan contra los rayos solares
- Distancia Mínima 200m alejado de áreas Residenciales, en suelo urbano
- Cuerpos de aguas 500m
- 500 m alejado de áreas residenciales en suelo urbano.
- Estas distancias están sujetas a las consideraciones ambientales, técnicamente soportadas, de la autoridad ambiental competente.

Parágrafo tres. Rellenos sanitarios. Este tipo de infraestructura debe estar localizada fuera del área urbana y alejada de cuerpos de agua que las contaminen.

- Licencia Ambiental expedida por la Autoridad Ambiental
- Área de fácil acceso alejado del área urbana
- Emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente.
- La tierra del sitio sea la indicada para su recubrimiento posterior.
- Utilización de sitio después de su clausura con espacios verdes del área urbana del Segundo Nivel.
- Nivel Freático Bajo para no contaminar aguas subterráneas

De Área de afectación

(Metros a la redonda)

- Casco Urbano 1.000m
- Aeropuertos 1.500- 3000m
- Cuerpos de Agua 500m



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Zonas de Fallas 60m
- Fuentes de Aguas 500m

Parágrafo cuatro. Lagunas de oxidación. Este tipo de infraestructura debe estar localizados a cierta distancia dependiendo de su tipología y de acuerdo a las normas del RAS 98 de las áreas habitables y de cuerpos de agua para no generar problemas de contaminación y verter los desechos sin procesos que contaminen los cuerpos de agua, contar con Licencia Ambiental de la Autoridad Ambiental previo estudio de impacto ambiental para su construcción y deben cumplir con las siguientes normas.

Tipologías	Área de Protección
Lagunas Anaerobicas	1.000m
Lagunas Facultativas	500m
Lagunas aireadas	100m

Parágrafo cinco. Redes de alcantarillados Este tipo de infraestructura debe cumplir con las siguientes normas establecidas por RAS 98.

- Enterramiento mínimo superior a las redes de acueductos. (1.00-1.50m) de acuerdo a los diseños técnicos.
- Localización sobre las vías
- Contar con Licencia Ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes.

Artículo 304. Redes de servicios.

Las normas sobre profundidad de las redes, localización de pozos de inspección, sumideros, instalaciones domiciliarias y demás serán establecidas por la empresa respectiva de Servicios Públicos Domiciliarios y la Unidad de Saneamiento Básico Rural.

Acueducto. Las tuberías para el servicio de acueducto se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de los andenes de acuerdo con las normas que para tal efecto establezca la empresa respectiva de servicio público.

Redes de acueductos Este tipo de infraestructura debe cumplir con las siguientes normas establecidas por RAS 98.

- Enterramiento mínimo 1.00m
- Enterramiento máximo 1.50m
- Enterramiento en niveles por encima de las Redes de Alcantarillado
- Localización sobre andenes y áreas verdes
- Localización de las redes en costados Norte de Calles y costados Oriente de Carreras en áreas de expansión.
- Contar con Licencia Ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes maestras.

Artículo 305. Reglamentación en el área de protección.

Son áreas de presentas cualquier tipo de restricción sanitaria por riesgos por construcción de infraestructura física y que deben protegerse y se requieren que su tipo de protección.

Artículo 306. Áreas de protección de las franjas protectoras de los recursos hídricos.

Son franjas de protección del sistema hídrico las cuales debe protegerse para preservar el recurso hídrico través de bosques de galería y uso forestal-protector.

Artículo 307. Áreas de protección del sistema vial y eléctrico.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Son áreas de protección de sistema vial regional, departamental y municipal y que están sujetas a futuras ampliaciones y poseer protección ambiental que debe estar forestado en arborización protectora productora con sentido estético y paisajístico.

308. Áreas de protección de tipo sanitario para cementerios.

Son las áreas de protección por restricciones sanitarias para la construcción y localización de cementerios requieren de un franja de protección arborizadas con alto sentido estético y paisajísticos.

309. Áreas de protección de lagunas de oxidación, rellenos sanitarios y mataderos.

Son las áreas de protección por restricciones sanitarias con determinantes para su localización de rellenos sanitarios, mataderos y las lagunas de Oxidación cuyas áreas de protección deben ser definidos mediante un estudio técnico de acuerdo a sus especificaciones técnicas y casos específicos y que deben estar aprobados por la autoridad ambiental.

Artículo 310: Cartografía Municipal.

Forman parte integral de esta Normativa, el conjunto de cartografía urbana y rural del Municipio de Santa Cruz de Lorica, la cual se relaciona en el documento POT, en donde cada uno de sus subsistemas produjo la suya, en base a la información suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Cartografía Georeferenciada por el SIG municipal (en estado de avance) y la cartografía de la normatividad urbana, además de proyectos relacionados en el banco de proyectos municipal.

CAPITULO DOS:

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DE SUELO

Artículo 311. Deberes y derechos de los propietarios.

1. **Derecho de propietarios de suelo urbano:** Los propietarios de suelo urbano contenido dentro del POT tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar estos.
2. **Deberes de propietarios de suelo urbano:** Los propietarios de terrenos de suelo urbano comprendidos en Unidades de Ejecución costearán y, en su caso, ejecutarán las obras de urbanización y cederán al municipio de Santa Cruz de Lorica los terrenos destinados a: Vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones de carácter local.

Los costes de urbanización se distribuirán en proporción a los predios aportados.

3. **Derecho de propietarios de suelo de expansión urbana:** Los propietarios de suelo clasificado como de expansión urbana (consolidación urbana) tendrán derecho a usar y disfrutar de los terrenos de su propiedad y a promover su transformación; podrán delimitarse dentro de esta clase de suelo todos o alguno de los sectores y establecer condiciones para su desarrollo de acuerdo a lo regido en la presente normatización en lo referente a: usos prohibidos, intensidad máxima de ocupación, etc.
4. **Deberes de propietarios de suelo de expansión urbana:** Los propietarios de suelo clasificado como de expansión urbana (consolidación urbana) no podrán llevar a cabo actuaciones urbanísticas en este, hasta tanto no sea aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial y esté contenido en esta dicha actuación en término establecido por el POT.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

La transformación del suelo clasificado como de expansión urbana (consolidación urbana) obliga a sus propietarios a lo siguiente:

- Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración Municipal todo el suelo necesario para las vías, espacios libre, zonas verdes y dotaciones de carácter local al servicio del sector.
 - Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración Municipal todo el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales que el Plan de Ordenamiento Territorial incluya o describa.
5. **Derechos de propietarios de suelo de especial protección:** Los propietarios de suelo clasificado de especial protección sin incluir los de alto riesgo tendrán derecho a usar y disfrutar de conformidad a la naturaleza de estos y destinarlos al uso reglamentario por sus potencialidades y riqueza, en ningún caso podrán efectuarse en este suelo parcelaciones urbanísticas ni divisiones, segregaciones o fraccionamiento.
6. **Transmisión de predios y deberes urbanísticos:** La transmisión de terrenos no alterará los deberes establecidos, el nuevo titular quedará subrogado a los deberes y derechos establecidos, así como también a los compromisos que su anterior titular hubiese adquirido con la Administración.

Artículo 312. Adquisición del derecho a urbanizar.

Todo proyecto de urbanización deberá diseñarse de manera que sus manzanas reúnan las siguientes condiciones:

1. La adquisición de este derecho requiere de la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
2. El instrumento de Planeamiento al que se refiere el apartado anterior será el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Cruz de Lorica.
3. Que en ellas se proyecta espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.
4. Que se ajusten en forma adecuada a las condiciones topográficas
5. Que no excedan de una longitud de trescientos sesenta metros (360) entre vías de tránsito de vehículos.
6. Que en las vías peatonales (V-7 ó V-8) se localicen de manera que en ningún caso existan lotes en una longitud contigua mayor de ciento veinte metros (120 m.).
7. Que en las zonas comerciales o industriales provean el espacio necesario para estacionamiento de vehículos y amplias zonas verdes.
8. Que faciliten la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.
9. Que no presenten ninguna clase de barrera física en el diseño, ejecución de las vías y espacios públicos o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

10. Que los espacios y ambientes se adecuen, diseñen y construyan de manera que se facilite el acceso y tránsito seguro de la población en general y en especial de las personas con limitación.
11. Los nuevos diseños deberán crear armonía con los existentes. Y en donde sea necesario romper con la rigidez
12. En la realización de las obras, las personas o entidades, urbanizadores, públicas y privadas procurarán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

Artículo 313. Extinción del derecho a Urbanizar.

1. El derecho a urbanizar en los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá, por la falta de cumplimiento de los anteriores literales y el incumplimiento de los deberes de cesión.
2. Toda urbanización deberá proveer y ceder al Municipio de Lorica las áreas que se requieran para uso público, de conformidad con los porcentajes expresados en el cuadro de áreas y porcentajes mínimos de cesión. En él están indicadas las áreas y anchos mínimos de los lotes exigidos para cada tipo de zonificación.
3. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 314. De los proyectos de urbanización y de las unidades inmobiliarias

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano las determinaciones correspondientes del POT, la realización material de los Planes Parciales en el suelo respectivo, también podrán redactarse proyectos de urbanización para la ejecución de Planes de Renovación Urbana.

Constituirán en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el POT prevea en cuanto obras, viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, zonas verdes, etc.

En ningún caso tanto los proyectos de urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación fuera de las establecidas.

Son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales, constructivos, áreas comunes de circulación, recreación. Reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos copropietarios participan en el pago de las expensas comunes, tales como vigilancia, mantenimiento y mejoras.

Parágrafo uno: Las áreas de circulación, de recreación, de uso social, zonas verdes de servicios y los espacios públicos son de dominio inalienable e imprescindible de la persona jurídica que integra la copropiedad.

Artículo 315.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del POT y los instrumentos que lo desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalles exigidas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo uno: Áreas para la circulación. Las unidades inmobiliarias cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas e circulación peatonal para acceder a los inmuebles con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de la edificación deberán cumplir normas higiénicas de aseo y ventilación.

Parágrafo dos: Áreas de recreación. Todas la unidades inmobiliarias cerradas deben disponer proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse en la medida que se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.

Parágrafo tres: Áreas de uso social: Las unidades inmobiliarias cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares e encuentro y reunión.

Parágrafo cuatros: Zonas verdes: Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán áreas verdes libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medioambiente, al ornato y ala recreación en la proporción de de que la sumatoria de los EPE sea de 15m² por cada residente en la unidad.

Parágrafo cinco: Áreas de servicios: Las unidades inmobiliarias cerradas deben contar con áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otro servicios.

Parágrafo seis: Áreas de parqueadero: Las unidades inmobiliarias cerradas deberán acogerse a la reglamentación sobre parqueo establecida en la presente normatividad.

Parágrafo siete: Cerramientos transparentes: Las unidades inmobiliarias que se autoricen a partir de la adopción de la presente normatividad, tendrán cerramientos en cercas vivas o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres, privados y edificaciones al espacio público adyacente.

Parágrafo ocho: Toda edificación cualquiera que sea su uso que desarrolle más cinco pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

Parágrafo nueve: Toda construcción superior a dos plantas de tipo multifamiliar deberá disponer de rampas para el acceso de discapacitados



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 316. Requerimientos para urbanizar.

Todo lote deberá reunir las siguientes características:

- a. Tener acceso inmediato desde una vía o zona de uso público o comunal
- b. Posibilidad inmediata de conexión de servicios públicos
- c. Tener formas perfectamente deslindables
- d. Tener orientación adecuada para minimizar la asolación, aprovechar las brisas y ofrecer dominio sobre el paisaje y aprovechamiento de las cualidades topográficas
- e. En las esquinas deberán tener dimensiones mayores de manera que en estos lotes el área útil sea por lo menos igual al área mínima de los demás lotes de la manzana.
- f. En el área correspondiente a zonas verdes, el urbanizador deberá llevar a cabo las obras de empedramiento y arborización correspondientes así como dotarla de los servicios de agua y alcantarillado, como también los senderos y áreas deportivas que conformen dichas zonas de acuerdo con el plan aprobado.
- g. En caso de no contar con el sistema de recogida de basuras, deberá proveerse de un medio de disposición final de Residuos Sólidos Urbanos (contenedores residenciales) a través de áreas para el establecimiento de puntos limpios, este será de suma obligatoriedad tanto en la zonas donde no se presta el servicio de recolección así como también en aquellas donde disfrutaban de tal servicio.
- h. El amanzanamiento debe ser continuo, con el trazado urbano de la ciudad, logrando la continuidad entre las vías existentes y la proyectada en la nueva urbanización.
- i. Todo proyecto debe contemplar como mínimo una vía de acceso o penetración con diez (10) metros de ancho de calzada más cuatro (4) metros, dos a ambos lados destinados para amortiguamiento a través de una franja verde y andén. (Tipo de vía V-5) separado de la propiedad privada con el paramento mínimo de tres metros en el área de expansión y 2 en el suelo consolidado.
- j. Los retiros entre la propiedad privada y las vías serán los siguientes: tres (3) metros en las vías terciarias y cinco (5) metros en la vía secundaria.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

k. Memoria descriptiva de las características de las obras.

l. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

m. Pavimentación de calzadas, parqueaderos, andenes y red peatonal, arborización y espacios libres acondicionados.

Artículo 317. Requerimientos y requisitos para parcelar.

1. Copia de Escritura pública
2. Copia del Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
3. Si el solicitante es una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento idóneo.
4. Copia del paz y salvo del impuesto predial.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objetos de la solicitud.
6. Fotografía del lote o área sujeta a intervención
7. Diligenciamiento del formulario respectivo
8. Relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y en lo posible el nombre de ellos. (Poseedores de los inmuebles colindantes)
9. Constancia del pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
10. Manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social.
11. Tres copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
12. Certificación expedida la autoridad competente (empresa), acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
13. El amanzanamiento ha de ser continuo con el trazado urbano de la ciudad, para que las vías existentes tengan continuidad y se integren a la trama urbana.
14. Las vías del proyecto deben seguir la continuidad de las calles existentes de los barrios vecinos.
15. Todo proyecto debe contemplar como mínimo una vía secundaria de 10 metros de ancho que funcione como vía de penetración, cuya longitud será variable.
16. El porcentaje por hectárea está dado así 60% sujeto a construcción y el 40% a espacios libres y públicos.
17. Demarcación por bordillos de las áreas públicas.

Artículo 318. Requerimientos y requisitos para construir

No podrán establecerse construcciones en aquellas áreas objeto de especial protección dada las características del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos, masas de agua y demás elementos naturales, así como las susceptibles a amenazas o vulnerabilidad a riesgos naturales.

1. Copia de Escritura
2. Copia del Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
3. Si el solicitante es una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento idóneo.
4. Copia del paz y salvo del impuesto predial.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objetos de la solicitud.
6. Fotografía del lote o área sujeta a intervención



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

7. Diligenciamiento del formulario respectivo
 8. Relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y en lo posible el nombre de ellos. (Poseedores de los inmuebles colindantes)
 9. Constancia del pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
 10. Manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social.
 11. Tres juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para tal fin, quienes se harán responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
 12. Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmado o rotulados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Planos de planta general, cimientos y fachadas, plano de localización (Escala 1:5.000 para proyectos de urbanización y parcelación).

Artículo 319. Requerimientos y requisitos para demoler.

Toda obra que se pretenda demoler deberá cumplir con lo siguiente:

1. Plano de levantamiento de construcciones vecinas que se pretenda demoler.
2. Plano de la futura construcción
3. Visto bueno de los vecinos afectados
4. Solicitud en formulario Oficial
5. Pago por este impuesto.

Artículo 320. Desarrollo y construcción prioritaria.

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de consolidación urbana, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, declarados de construcción prioritaria que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados o sin construir localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, declarados de construcción prioritaria que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

CAPITULO TRES

LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS:

Artículo 321. Obligatoriedad.

Para adelantar obras de carácter urbanístico, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Igualmente se requiere licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento y las descritas en el siguiente artículo.

Artículo 322. Actos sujetos.

Igualmente estarán sujetas a previa licencia, los siguientes actos;

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nuevas plantas.
2. Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de toda clase existente.
3. La modificación o reforma que afecte la estructura de la edificación.
4. La modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
5. Las obras que modifiquen las disposiciones interiores de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. Las obras e instalaciones de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas en terrenos urbanos de expansión urbana y rural.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que sean obras programadas como obras a ejecutar en los proyectos de urbanizaciones o edificaciones.
10. Los usos de carácter provisional y permanente del suelo.
11. Uso del vuelo sobre las edificaciones en instalaciones de toda clase.
12. La demolición de edificaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
13. Las instalaciones subterráneas dedicadas a parqueaderos, o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
14. El corte de árboles integrados en masa arbórea que estén incluidos en un plan de ordenación específico.
15. Colocación de vallas visibles desde la vía pública.
16. En general, las demás actuaciones que señala la presente normativa.

Artículo 323. Solicitud de la licencia.

La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión, así como tampoco sobre los linderos del inmueble objeto de la solicitud. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenadas.

Parágrafo uno: Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este reglamento se realizarán por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de concesión o autorización o su denegación impedirá al particular obtener su licencia y a la Oficina de Planeación Municipal otorgarla.

Parágrafo dos: Toda resolución que deniegue licencia deberá ser motivada con copia a la Secretaría de Gobierno y al Ministerio de Medioambiente, vivienda y desarrollo territorial.

Parágrafo tres: En caso de que las obras fuesen del Estado en cualquiera de sus niveles, deberá presentarse dicho proyecto incluyendo sus diseños a la Oficina de Planeación Municipal, quien dará las Normatizaciones pertinentes y el visto bueno a las mismas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 324. Revisión de los diseños.

La revisión de los diseños la hará la Oficina de Planeación con el visto bueno de la Secretaría de Obras Públicas en el caso de tratarse de diseños estructurales y estudios geotécnicos, en caso de que los diseños no sean estructurales, la Oficina de Planeación Municipal los avalará directamente. El revisor de los diseños no podrá ser quien los elaboró ni tener relación laboral con éste; y el alcance y revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para tal efecto contienen las disposiciones de las normas sismos resistentes vigentes.

Artículo 325. Comunicación de la solicitud.

La solicitud de la licencia será comunicada a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacer parte y hacer valer sus derechos, en donde se dará a conocer el nombre del solicitante y el objeto de dicha solicitud, si la citación no fuere posible por los costos o demora, esta se publicará en un periódico de amplia circulación local.

Artículo 326. Términos para la expedición de licencia.

Se tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud de licencia, contando desde la fecha de solicitud.

Parágrafo uno: Cuando la intervención se realice en un área superior a los 3.000m², la obra deberá someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.

Artículo 156. Sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial.

Las licencias de construcción se otorgarán de conformidad a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Cruz de Lorica.

Artículo 327. Vigencia y prórroga.

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional a doce (12) meses. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Artículo 328. Tránsito de Normas Urbanísticas.

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Artículo 329. Identificación de las obras.

El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2m) por un (1m) metro, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo la construcción que haya sido objeto. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros, en el cual se deberá indicar:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

1. Clase de licencia
2. Número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
3. Dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Nombre o razón social del titular de la licencia.
6. Tipo de obra que se esté adelantando (uso, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otro uso.)

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, etc. y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

Parágrafo uno : Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 340. Del estado ruinoso de las construcciones.

Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.

No obstante también podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños o peligros para sí o sus bienes o intereses legítimos.

Artículo 341. Reconocimiento de construcciones.

Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1966, que en la época de su construcción hubieren requerido de licencia, y no la hubiere obtenido, podrán ser reconocidos (con el trámite pertinente) siempre y cuando dicha construcción se sujete a las normas urbanísticas vigentes en la época del reconocimiento.

De no ajustarse a la norma urbanística, se solicitará al interesado la adecuación a dicha norma dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días, si transcurrido este término no se ha ajustado la construcción a la norma vigente el reconocimiento le será negado.

Artículo 342. Solicitud del reconocimiento.

El interesado en adelantar el trámite de reconocimiento deberá adjuntar los siguientes requisitos:

1. Copia del peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción firmado por un ingeniero civil quien se hará responsable siguiendo los lineamientos establecidos en las normas sismo resistentes.
2. Tres copias del levantamiento arquitectónico de la construcción firmado por un arquitecto quien se hará responsable de la información.
3. Declaración de la antigüedad de la construcción.

Artículo 343. Liquidación y pago del impuesto de licencias de construcción y urbanismo con sus modalidades.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

La Oficina de Planeación Municipal de Santa Cruz de Lorica liquidará los impuestos correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo 165 del Acuerdo 065 de diciembre de 1999 “Código de Rentas del Municipio de Santa Cruz de Lorica”. Para las licencias de construcción y urbanismo con todas sus modalidades; se aplicará lo estipulado en la Tabla No. 3 del anexo que se basó en la siguiente ecuación:

E = ai + bi Q Donde

a = Cargo fijo.

b = Cargo variable por metro cuadrado intervenido.

Q= No. De metros cuadrados intervenidos.

Y donde **i** expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo de acuerdo con los índices que en la Tabla No. 3 se expresan.

Artículo 344. Liquidación y pago del impuesto de licencias por segregación y desglobe de inmuebles.

Para esta liquidación se utilizará la Tabla No.2 del anexo de la presente en donde el cobro se hace en base al número de metros cuadrados del terreno objeto a segregación: área urbanas (\$/m²) y área rural (\$/m²) en el área rural se tiene en cuenta cuan el área sea mayor 10 hectáreas tendrá un 25% de descuentos sobre el valor total.

Artículo 345. Liquidación y pago del impuesto por cerramiento.

Para la liquidación y pago por este concepto se tiene en cuenta el mismo valor de las licencias de construcción con la diferencia que se basa en la sumatoria de los metros lineales que conforman el perímetro sin el valor de la constante que hace referencia la tabla No. 3.

Artículo 346. Liquidación y pago del impuesto por reflejo urbanístico.

Para la liquidación y pago por este concepto se tiene en cuenta el área total de la cabecera, centro de afluencia o centro poblado en donde se llevará a cabo la intervención la cual se multiplica el valor por metro cuadrado (m²) intervenido de acuerdo a la máxima tarifa estipulada en la Tabla No. 3 por el 0.001% del área total en m² más la constante.

Este impuesto se cobrará a las empresas prestadoras de servicios en las que se instalan postería, cableado o tubería, además servicios como telefonía pública, antenas repetidoras, vallas publicitarias y otras de iguales o similares características.

Parágrafo uno: Las antenas receptoras de señales deberán sacar permisos especiales que será avalado por la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo dos: Cuando la altura de una antena sea menor a 3.5m de altura no requiere de permiso especial pero si deberá informar a la secretaría de Planeación por su instalación quien hará las Normatizaciones pertinentes, aplica para las antenas de radio y televisión.

Parágrafo tres: No se autorizarán antenas de ningún tipo cuya distancia a el cableado de energía sea inferior a 10m, su altura no sobrepasará la de este.

Parágrafo cuatro: Las antenas cuya altura sea superior a 3.5m de altura requiere de un permiso especial emitido por la Secretaría de planeación Municipal.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo cinco: Toda antena cuya altura sea superior a 10m no podrá establecerse en el área urbana, ni en el área reservada de consolidación y/o expansión urbana según lo estipulado por el POT cuyo uso sea residencial.

Parágrafo seis: Se admitirá el establecimiento de pararrayos en las construcciones o edificaciones que por sus características arquitectónicas o altura requieren de la infraestructura, previo aval de la Secretaría de planeación Municipal.

Artículo 347. Liquidación y pago del impuesto por intervención en el pavimento.

Para la liquidación y pago por este concepto se tendrá en cuenta los metros cuadrados intervenidos los cuales serán multiplicados por \$ más el valor de la constante que se relaciona en la tabla No. 3

Artículo 348. Liquidación y pago del impuesto por la utilización de las vías públicas.

Para la liquidación y pago por utilización provisional de las vías públicas se tendrá en cuenta:

1. Dejar libre el andén y utilizar un solo carril de la vía dejando libre más del 50% de este.
2. Instalar avisos preventivos durante el día y la noche.
3. No superar los 15 días en la utilización de este, vencido este término deberá solicitar una prórroga por 15 días más.

El pago de este se hace en base a el reflejo urbanístico de la calle restringida por el valor de la máxima tarifa de la tabla No. 3.

Artículo 349. Liquidación y pago del impuesto por licencias de urbanismo.

Se aplicará la ecuación relacionada en el artículo 154 de la presente normativa y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar el área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas y redes de infraestructura de servicios públicos, zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

Artículo 350. Liquidación y pago de impuesto por vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en serie.

Para la liquidación por este concepto se aplicará lo contenido en la tabla No. 3, además de:

1. Para las primeras diez unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total liquidado.
2. De la unidad once a la cincuenta, el setenta y cinco (75%) por ciento del valor total liquidado.
3. De la unidad cincuenta y uno a la cien, el cincuenta (50%) por ciento del valor total liquidado.
4. De la unidad 101 en adelante, el veinticinco (25%) por ciento del valor total liquidado.

El valor total a pagar es la sumatoria de cada una de las liquidaciones a las que hubiere lugar.

Se aplicara la Tabla No. 3 utilizando el uso residencial en estrato uno sin la constante para todo proyecto VIS.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 351. Liquidación en los casos de expedición de licencia de construcción VIS

Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las liquidaciones deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.

Los programas de viviendas serán liquidados en forma general el área sujeta a la intervención para el uso residencial, en la cual su costo será el establecido por la oficina de planeación Municipal..

Este será cancelado ya sea de manera individual o global según lo requieran.

Artículo 352. De las Obras inconclusas con licencias vencidas.

El propietario del inmueble que vencidos los términos de la licencia no hubiere terminado la obra, deberá solicitar una nuevamente por el faltante, cuya cantidad pagada inicialmente le servirá de abono a la nueva liquidación o renovación de licencia.

Artículo 353. De las obras inconclusas en áreas consolidadas.

Se aplicaran las sanciones correspondientes a los dueños de bienes inmuebles localizados en áreas consolidadas que transcurrido dos años paralizada la obra no se gestione su terminación, venta o avances.

Artículo 354. De las obras nuevas en áreas consolidadas.

Toda obra nueva a desarrollarse ya sea por construcción o por remodelación, ampliación o reparación en áreas consolidadas deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes que regulen la zona, so pena a la aplicación de las sanciones urbanísticas respectiva.

Artículo 355. De las obras a desarrollarse en las áreas de consolidación urbana.

Los propietarios de los bienes inmuebles localizadas en áreas determinadas de expansión urbana deberán estar sujetos a las normas urbanísticas vigentes que regule la zona.

Artículo 356. Ejecución de las obras.

La ejecución de las obras podrán iniciarse una vez quede ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia y se cancelen los impuestos correspondientes.

Artículo 357. Supervisión de las obras.

La Oficina de Planeación Municipal velará por el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las normas contenidas en el Código de construcciones sismo Resistentes.

Artículo 358. Transferencia de las zonas de cesiones de uso público.

Esta transferencia se perfeccionará en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, de la Escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación o se enajenan las zonas de cesiones de uso público.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 359. Financiación.

La Secretaría de Hacienda del Municipio podrá autorizar la financiación del pago del valor correspondiente al impuesto de construcción liquidado por la Oficina de Planeación Municipal, cuando este exceda de una suma equivalente a los 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Artículo 360. Prohibiciones.

Prohíbese la expedición de licencia de construcción, permiso de reparación o autorizaciones provisionales de construcción para cualquier clase de edificación, lo mismo que la iniciación o ejecución de estas actividades sin el pago previo del impuesto de que trata este capítulo o la cuota inicial prevista para la financiación.

Artículo 361. De las sanciones urbanísticas.

Toda actuación que contradiga la Normas establecidas en el presente reglamento podrá dar lugar a:

1. La adopción por parte de la administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
2. La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
3. La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades del orden penal en que hubieran incurrido.
4. La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Artículo 362. Control.

En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde al alcalde del municipio de Santa Cruz de Lorica, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo y sus modalidades, construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para tal efecto dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, La Unidad encargada de este tipo de proyectos y con funciones de curaduría, remitirá copia de la licencia a las autoridades previstas en este artículo.

Artículo 363. Infracciones urbanísticas.

De acuerdo al artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición, que contravengan el Plan de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde del Municipio de Santa Cruz de Lorica, quien la graduará de acuerdo a la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de la multa se incrementará hasta por un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para actuaciones, en contravención a lo estipulado en la respectiva licencia, o cuando se haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad a lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre su uso específico.

2. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público o los encierren sin la debida autorización de las autoridades del Municipio de Santa Cruz de Lorica a demás de la demolición del cerramiento y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad a lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que conformen parte del **espacio público**, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de las obligación de restitución.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de la misma no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

Parágrafo uno: Si dentro de los plazos señalados al efecto de los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiera lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

No obstante la restitución del Espacio Público se hará mediante una Resolución de demolición.

Parágrafo dos: El producto de estas multas ingresará al tesoro del Municipio de Santa Cruz de Lorica y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo, si los hubiere.

Parágrafo tres: La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta normativa y cese la conducta infractora.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 364.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin la licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las normas correspondientes, la Oficina de Planeación o quien tenga atribuida esta competencia, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

Artículo 365.

Los propietarios que edificaren en predios cuya superficie sea superior o inferior a la establecida como mínima edificable serán sancionados con multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 366.

Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre si y el paramento en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos se sancionaran con multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 367.

Quienes derribaren o desmontaren total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, cultural serán sancionados con multas equivalentes al doble del valor de lo destruido.

Artículo 368.

Serán sancionados con multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificaciones de carácter patrimonial, que infringiendo la normativa, quebrante la armonía del grupo.

Artículo 369.

Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales para quienes viertan escombros o residuos sólidos domiciliarios en lotes contiguos al de la construcción establecida, parques, o áreas libres y de dominio público e igualmente se aplicará a quienes cambien el uso del suelo del predio sujeto a intervención, sin la autorización o aval correspondiente emitido por la Oficina de Planeación M municipal.

Parágrafo uno: Toda actuación que infringiendo las normas urbanísticas del Municipio de Santa Cruz de Lorica, halla hecho caso omiso al acto administrativo que la declaro como tal; será sujeto de recuperación inmediata y prioritaria del espacio público ocupado. Este lo establecerá el Señor Alcalde a través de la Resolución respectiva ha desarrollarse de manera particular o masiva.

Parágrafo dos: Para la restitución de espacio público la Administración Municipal contará con la colaboración de la Policía Nacional, un representante de la Personería Municipal o Departamental o un representante de un organismo de control, la Unidad Jurídica, Secretaría de obras y Planeación Municipal.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo tres: Todo propietario del bien inmueble sujeto a intervención por restitución de espacio público, será notificado con cuatro (4) días de anticipación, días en los cuales contará con la posibilidad de hacerlo por sus propios medios.

Parágrafo cuatro: El Municipio de Santa Cruz de Lorica podrá iniciar la restitución de los espacios invadidos por obras realizadas años atrás a través de una resolución, agotando todo el proceso: Notificación, concertación, publicación y demolición.

Artículo 370. Adecuación a las Normas.

En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. En la notificación El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiera tramitado la licencia, se podrá ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo uno del artículo anterior.

En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días, contados desde la notificación de la suspensión, para solicitar la oportuna licencia o ajustar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no se hubiera tramitado la licencia o ajustado las obras a las condiciones señaladas, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma y a la imposición de multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo uno.

Artículo 371.

Si la anulación de la licencia fuese consecuencia de la anulación del instrumento normativo, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dicha licencia, a menos que fuesen los promotores del instrumento declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

CAPITULO CUATRO:

VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDAS LIBRES

Artículo 372. Viviendas de Interés Social.

1. Vivienda de interés social: Como mínimo un 10% de los proyectos para la construcción de vivienda de interés social, se programarán con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso de los discapacitados o disminuidos.
2. Parqueaderos y garajes: Se proveerá como mínimo un 2% de los espacios para parqueo con las dimensiones mínimas para permitir el acceso de discapacitados y sillas de ruedas (3.30 x 5 m.).
3. En los parqueaderos se ubicarán estratégicamente rampas pequeñas o bordillos rebajados que permitan el paso de sillas de ruedas.
4. Aceras y sendas peatonales: Las sendas peatonales con pavimentos compactados tendrán una anchura mínima de 1.20 m. y disponer zonas de cruces, de sillas de ruedas, de 1.80 m, reservando espacio para la respectiva arborización, se establecerán luego de la zona de amortiguamiento (1m de zona verde) que se encuentra entre la calzada y la acera.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

5. Cruces peatonales: El paso a través de ellos será de por lo menos 1.50 m. de ancho y se realizará a nivel de la calzada disponiendo rampas que permitan bajar de la acera a la calzada. Ancho mínimo: 0.90 m.
6. En los lugares donde se coloquen bolardos o postes, como en los accesos a parques o jardines para impedir el paso de vehículos, deberá disponerse al menos un pasó de 1.90 de ancho para las sillas de ruedas.

Artículo 373. De la Localización de las Edificaciones.

1. Las edificaciones deberán localizarse en terrenos que permitan el drenaje de las aguas lluvias en forma natural o mediante sistemas de desagües.
2. Antes de la construcción de las edificaciones que reciban aguas drenadas de terrenos más altos, se deberán levantar las defensas necesarias para evitar inundaciones.
3. Las edificaciones se construirán en lugares alejados de acequias, barrancos, terrenos pantanosos o vulnerables a inundaciones por aguas de la Ciénaga Grande, Ciénaga de Juan Lara, Caños (Chimalito y Aguas Prieta), Río Sinú o canales de desagüe, manteniendo y respetando la ronda correspondiente a 30m.
4. No se construirán edificaciones en terrenos rellenos con basuras que puedan ocasionar problemas higiénicos sanitarios amenos que estos terrenos se hayan preparado adecuadamente.
5. Las edificaciones se construirán en lugares que no ofrezca peligro por accidentes naturales o por condiciones propias de las actividades humanas. En caso de que estas condiciones no se puedan evitar, se construirán defensas necesarias para garantizar la seguridad de las edificaciones.
6. Las edificaciones deberán construirse en lugares que cuenten con servicios públicos domiciliarios y complementarios, adecuados para el suministro de agua, energía eléctrica y evacuación de residuos.
7. Las edificaciones nuevas no podrán verter ningún tipo de agua a sus vecinos.
8. las edificaciones nuevas con más de dos pisos deberán establecer rampas para discapacitados independientes de uso y estratos

Artículo 374. Reducciones de lotes individuales

En las agrupaciones de vivienda de interés social se podrá reducir el tamaño de los lotes individuales, siempre y cuando el excedente sea para uso comunal de la agrupación. De igual forma se podrá incrementar la densidad habitacional sin llegar a duplicar la densidad habitacional prevista en la zonificación urbana.

Parágrafo uno: Los proyectos VIS deberán ajustarse a lo estipulado en los artículos 137 y 138 de la presente normativa.

CAPITULO CINCO:

VÍAS - TRANSPORTE Y SERVICIOS PÚBLICOS



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 375. Vías Locales o de distribución

1. Vías locales, que corresponden a las vías
 - V-4, con ancho mínimo de 15.50 m.
 - V-5, 13.50 m.
 - V-6, 10.50 m.
 - V-7, 6 m.
 - V-8, 3 m.
2. Las actuaciones urbanas que impliquen la cercanía a una troncal o vía principal, deberán crear un cinturón verde de amortiguamiento en torno al recorrido de ésta de un ancho no inferior a 10m, estableciendo tres filas.

Artículo 376. El espacio de las vías Urbanas.

La naturaleza es doble: por un lado es un canal de transporte; por otro es el espacio de estancia, de distracción, de trabajo, de reunión, de espectáculo, de manifestación, etc.; en suma, un espacio de relación e interacción social.

La calle es mucho más que una vía de tráfico.

Según el grado de integración de sus tráficos:

1. Calles monomodales:

a) Calles peatonales:

En la ciudad construida las calles determinadas como peatonales serán intervenidas con adoquinamiento, jardineras, arborización y un 10% del área será destinada amoblamiento (bancas, luminarias y papeleras) de un ancho no superior a 6 metros libres para andar las personas, únicamente para el uso del peatón.

En el suelo de expansión y consolidación urbana el ancho de la vía no será superior a 8m y el 10% del área total será destinada a amoblamiento (bancas, luminarias y papeleras), contarán con jardineras y arborización.

b) Calles exclusivas de vehículos motorizados

2. Calles plurimodales

Calles con coexistencia de tráfico.

3. Según la actividad dominante:

a) Calles residenciales

b) Calles comerciales o de oficina (terciario)

c) Otros usos predominantes (dotacionales)

4. Según la función que desempeña en el sistema de jerarquización de transporte

a) Vías principales o avenidas

b) Calles colectoras o distribuidoras

c) Calles locales



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

5. Según la anchura de la calle

- a) Calles estrechas de anchura igual o inferior a 6-8m
- b) Calles medias: entre 6-8m y 15-20m
- c) Calles anchas superiores a 20m

6. Según el paisaje urbano en que se inserta la calle

- a) Calles en núcleos históricos
- b) Calles en núcleos tradicionales
- c) Otros tipos: Vías periféricas, paseos, etc.

Artículo 377. En relación a Los Servicios Públicos.

Toda urbanización deberá estar provista de servicios públicos. Las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, luz, energía eléctrica, teléfonos, espacio para contenedores urbanos de basuras y vías serán las siguientes:

1. Zonas residenciales:

- a) Acueducto domiciliario conectado a la red municipal.
- b) Alcantarillado domiciliario conectado a la red municipal
- c) Alumbrado público sobre postes de ferro-concreto
- d) Red subterránea o aérea para alumbrado y energía eléctrica sobre postes de ferro-concreto.
- e) Redes telefónicas en canalizaciones subterráneas o aéreas
- f) Para los actuaciones de programas de conjuntos de viviendas sean o no de interés social, se hará necesario contar con un espacio entre el andén y la calzada de 0.8 m por residente para la instalación de contenedores urbanos de basuras (puntos limpios).
- g) Instalación de papeleras 1 por cada 5 viviendas, en conjuntos de viviendas sean o no de interés social.
- h). Vías en asfalto o concreto.

2. Zonas de comercio liviano:

- a) Acueducto domiciliario conectado a la red municipal
- b) Lámparas para alumbrado público sobre postes de ferro-concreto.
- c) Red subterránea para alumbrado y energía eléctrica, pública y privada.
- d) Red subterránea de canalizaciones telefónicas
- e) Vías en asfalto o concreto.

3. Zonas de industria general:

- a) Si no existe la posibilidad de suministro de agua por el acueducto municipal, se permitirá el uso de pozos artesanos.
- b) Para el alcantarillado, se permitirá el uso de pozos sépticos si no existe la posibilidad de conectar los desagües a la red municipal de alcantarillado.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

c) Red subterránea o aérea para alumbrado público y energía eléctrica en postes de ferro-concreto

d) Las redes de servicio telefónico en canalizaciones subterráneas

e) Vías en asfalto, concreto

Toda persona o entidad que efectúe una reparación que implique la obstrucción o rotura de cualquier vía o red de servicio público, deberá obtener la licencia respectiva del departamento de Planeación Municipal y deberá efectuar la reparación de la vía o red de servicio público de acuerdo con las normas establecidas.

Parágrafo uno: Serán soterradas todas la líneas de servicios públicos que requieran del espacio aéreo para los nuevos proyectos que hasta el municipio deseen establecerse y con mayor grado de obligatoriedad en el centro histórico.

Las actuales empresas tendrán un término no superior a 12 años para iniciar el soterramiento de las líneas.

Para el diseño de las vías y construcción, los urbanizados deberá ceñirse a las siguientes normas:

- En las intersecciones no se permitirá el desplazamiento de los ejes de las vías continuas.
- Las intersecciones no podrán tener un ángulo entre ejes inferior a sesenta grados (60°).
- Se permitirán calles ciegas en las vías V5 cuando su función sea facilitar el acceso a un número limitado de lotes y se rematen en un espacio que permita el viraje de los vehículos.
- La Oficina de Planeación Municipal, en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas, fijará las especificaciones adicionales que sean necesarias para satisfacer los requerimientos de diseño y construcción.
- Se recomienda igualmente que el área de antejardín para vías locales debe ser de 3.00m.
- Con relación a los voladizos en las vías locales se recomienda que sea máximo 0.60 metros.
- Igualmente la línea de propiedad debe coincidir con la línea de construcción y no se permita ninguna clase de voladizo, salvaguardando las áreas destinadas a los antejardines.
- Se debe conservar mínimo el 18% del área bruta a urbanizar con un área obligatoria de sesión gratuita municipal.

Parágrafo dos: Desarrollo armónico.

- La empresa de servicios públicos de Santa Cruz de Lorica será la encargada de liderar el proceso de divulgación, control y desarrollo de las etapas del plan maestro de alcantarillado, para que el crecimiento de la ciudad no se haga de manera contraria a lo dispuesto en la clasificación del suelo urbano, aumentando los costos de infraestructura y limitando la función social de las inversiones hechas en materia de infraestructura.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- En suelo de desarrollo concertado, se realizarán los estudios y diseños necesarios para garantizar el buen funcionamiento de cada uno de los sistemas, pero prevaleciendo el desarrollo de proyectos en suelo consolidado y de expansión prioritario.
- La rotura de calzadas para la instalación de redes primarias o secundarias se hará previa autorización de la Secretaría de Obras Municipales quien definirá el tipo, espesor, calidad y características propias del material a reponer sobre vía, y las condiciones de colocación a fin de garantizar la calidad y la durabilidad del mismo.
- La Secretaría de Planeación llevará un registro de las solicitudes de rotura y la ejecución de reposiciones sobre calzada para instalar redes de servicios públicos, con el objeto de llevar un seguimiento de la calidad y durabilidad de las obras.

Parágrafo tres: Normas de seguridad. Los cortes en vías públicas para cruces o instalaciones se hará de manera mecánica, y la solicitud de ejecución deberá incluir la solución temporal dada al tráfico en la zona afectada, mediante un plan adecuado de contingencia que incluirá señalización adecuada, iluminación y el conocimiento de la secretaría de Tránsito, para que pueda facilitar y apoyar las labores de control con personal capacitado para esta función, cuando los cruces se ejecuten en vías de alto transitabilidad, o en una hora pico.

- La Autoridad Ambiental Regional recomendará el tipo de vegetación arbustiva acorde con las restricciones en altura y profundidad que tenga cada una de las redes de los sistemas de servicios.

Las normas urbanísticas será aplicadas una vez sea aprobada la presente reglamentación, cualquier actuación nueva sea en suelo de consolidación, en suelo de expansión, rural o consolidado urbano deberá acogerse a lo establecido en la Normativa Urbana y ambiental del régimen del suelo del municipio de Lorica.

No obstante las construcciones existentes en el momento de realizar una intervención que implique redistribución de áreas, fachadas, voladizos y demás intervenciones sobre el bien deberá acogerse a la Normativa vigente.

CAPITULO SEIS:

DISTRIBUCIÓN ÓPTIMA DEL SUELO DOTACIONAL EN M² CONSTRUIDO.

Artículo 378. Consideraciones básicas.

Las siguientes consideraciones son para el inicio de una ciudad sostenible con un potencial de 35.000 habitantes. (Ver Volumen 2 bases para el establecimiento de APS para la población actualizada de santa cruz de Lorica)

1. Clubes y hogares: Se requiere de 6.000m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
2. Centro de Servicios Sociales: Se requiere de 1.500m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

3. Bibliotecas intermedias: Se requiere de 1.500m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
4. Religioso: Se requiere de 1.530m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
5. Deportivo para barrio: Se requiere de 10.800m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
6. Deportivo local: Se requiere de 41.850m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
7. Centro de Primaria: Se requiere de 37.728m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
8. Secundaria completa: Se requiere de 49.224m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
9. Enseñanza universitaria: Se requiere de 18.900m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
10. Centro de Salud: Se requiere de 3.000m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
11. Centro de salud especializado: Se requiere de 3.000m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
12. Hospital general: Se requiere de 9.000m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
13. Espacios para ubicación de contenedores de Residuos Sólidos Urbanos: Se requiere de 300 m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
14. Parques de bomberos: Se requiere de 2.250m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
15. Servicios administrativos locales: Se requiere de 1.500m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
16. Servicios de justicia: Se requiere de 1.050m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
17. Vertederos: Se requiere de 24.000m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.
18. Servicios Funerarios: Se requiere de 27.000m² de reserva de suelo de expansión urbana o suelo urbano.

Parágrafo uno: En relación a las áreas de uso privado.

Manzanas. El diseño de las manzanas debe reunir las siguientes condiciones:

- Proveer espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.
- Lograr la mayor economía en el área de vías.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Aprovechar las condiciones topográficas para la localización de los diversos usos y obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias.
- No exceder de una longitud de 150m entre vías vehiculares.
- Prever el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos en las zonas comerciales, comunales e industriales.

Lotes. Todo lote deberá reunir las siguientes características:

- Tener acceso inmediato desde una vía pública.
- Tener posibilidad de conexión al sistema de servicios públicos.
- Disponer de formas regulares y fácilmente deslindables.
- La orientación más conveniente con relación a las condiciones climáticas, dominio del paisaje y aprovechamiento de las características topográficas.
- Dimensiones concordantes con el uso permitido y con los requerimientos de aislamiento del reglamento de zonificación.

Dimensiones de lotes. Las áreas mínimas de los lotes y sus correspondientes frentes normales mínimos, serán los establecidos en el acápite correspondiente al espacio privado para diferentes áreas de actividad y sus zonas.

Parágrafo dos: Cálculo de áreas de cesión para zonas verdes y parques

Uso	Norma
• Residencial unifamiliar y bifamiliar	45.00m ² por unidad
• Residencial multifamiliar	35.00m ² por unidad
• Comercial	20% del área neta a urbanizar
• Industrial	20% del área neta a urbanizar
• Institucional	20% del área neta a urbanizar o construir.

Del área total de cesión se podrá destinar máximo el 40% para equipamiento de servicios

TITULO CUARTO

CAPITULO PRIMERO:

NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 379. Definición.

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en el Componente General y Urbano del POT y que deben incorporarse al Programa de Ejecución que se establece en el artículo 18 de la Ley 388/97.

Entre otras pertenecen a esta categoría:

Artículo 380. Desarrollo prioritario en suelo urbano.

Determinése aquellas áreas localizadas en el suelo consolidado mayores a 10.000m², que dada sus dimensiones conllevan a la limitación de procesos urbanísticos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Para la consolidación de las áreas de desarrollo prioritario deberá darse ese carácter único que las identifica como tal, obligando a su propietario a participar en los procesos de gestión, indiferente al sistema que se halla escogido para tal fin.

Artículo 381. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social.

Los terrenos definidos para la construcción de Viviendas de Interés Social están delimitados en el Plano de Clasificación y Uso del suelo urbano, del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Cruz de Lorica, respetándose aquellas áreas consideradas para tal fin.

Parágrafo uno: Los terrenos recibidos por el municipio por concepto de pago de plusvalía localizados dentro del suelo urbano, entraran a fortalecer el Banco de Tierras Municipal destinado a Viviendas de Interés Social y Equipamiento Comunitario básicamente parques y grandes zonas verdes.

Parágrafo dos: Las normas para la urbanización de Viviendas de Interés Social son las siguientes:

- Presentar a la Oficina de Planeación Municipal el proyecto al cual se hace referencia el programa VIS.
- Juego de planos tipo que incluya fachada, planta general, cimientos.
- Copia del plano de localización del proyecto.
- Distribución espacial por usos: Residencial, espacios libres, espacios comunes, vías, y equipamientos, guardando la proporción de 15m²/ habitantes de espacio público, sea cual fuere el estrato al cual se le esta preparando el proyecto.
- Listado de personas beneficiarias.

Parágrafo tres: El Señor Alcalde Municipal, la Unidad de vivienda en asocio con las empresas prestadoras de servicios públicos, la Oficina de Planeación, La Secretaria de Obras Públicas y los propietarios de tierras, así como las asociaciones de vivienda deberán elaborar, presentar ante las autoridades competentes, e implementar en común acuerdo los diferentes instrumentos de gestión necesarios de acuerdo a la Ley en donde se involucre Viviendas de Interés Social.

Artículo 382. Instrumentos de gestión.

Los instrumentos de gestión con que dispone el municipio de Santa Cruz de Lorica para el Desarrollo de políticas de Viviendas de interés Social son los siguientes de acuerdo a su jerarquía:

1. Macro proyectos de viviendas de interés social: Definiendo objetivos, parámetros y alcances están determinados en el Título del Macroproyecto, para su ejecución se delimitaran zonas que se desarrollaran a través de Planeas parciales, coordinados con las políticas contempladas dentro de la vigencia del POT, en los temas referentes a: Reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo, habilitación de tierras, creación de microempresas, generación de empleo, y participación comunitaria entre otros.

2. Planeas Parciales en suelo de Expansión Urbana: En todos los Planes Parciales definidos en el suelo de consolidación urbana, existen zonas destinadas para Vivienda de Interés Social, cuyo tipo será determinado por las condiciones de mercado y por las directrices de Planeación Municipal bajo los delineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Cruz de Lorica.

3. Unidades de Actuación Urbanística: Para el correcto desarrollo de algunos Planes Parciales en el suelo de consolidación urbana, se delimitaran estas unidades cuyo uso principal es



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Residencial para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social, parques y zonas verdes.

Parágrafo uno: Para la ejecución de los instrumentos mencionados anteriormente se hace necesario contar con la junta de propietarios partícipes en el proyecto, el reparto de cargas y beneficios (percepción) se dará de acuerdo a lo establecido en cada instrumento de gestión con el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 383. Normas específicas.

Que se expidan en desarrollo de Planes Parciales para Unidades de Actuación Urbanística y para otras operaciones como macro proyectos urbanos integrales y en actuaciones en áreas con tratamiento de renovación urbana o mejoramiento integral.

Artículo 384. De los suelos de especial protección por amenaza y alto riesgo.

En los programas de Vivienda de Interés Social se tendrá en cuenta de manera prioritaria, las familias localizadas actualmente en zonas de alto riesgo o en bienes de uso público correspondiente a los barrios: Gaita y Sector del Progreso, como también se tendrá especial atención a las familias que actualmente residen en zonas vulnerables a inundaciones.

Artículo 385. Prohibiciones Urbanísticas.

No se permitirán construcciones en sitios que estén considerados como zonas de riesgo:

1. En las rondas de los ríos o quebradas
2. En los terrenos inundables
3. En zonas consideradas como no edificables.
4. Se exigirán rellenos en los sitios que, por condiciones físicas y de uso, así lo requieran y solamente se permitirán cuando se hayan ejecutado con materiales seleccionados y consolidado.
5. Y en sitios no contemplados en el POT para el establecimiento de viviendas.

Artículo 386. Provisiones de áreas en proyectos de conjuntos de viviendas.

En los proyectos de conjunto de viviendas sean o no de interés social, según su tamaño y su ubicación en lo posible se tendrá en cuenta la provisión de áreas para los siguientes servicios comunales complementarios, de manera que el área comunal deberá tener conformación y dimensión que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización de equipamientos comunitarios propios del conjunto, siendo la construcción responsabilidad del urbanizador:

1. Estacionamiento para residentes, ocupantes y usuarios en general.
2. Jardines, áreas recreacionales y deportivas
3. Guarderías, jardines infantiles y escuelas
4. Centros de salud y culturales
5. Servicios de policía y comunicaciones
6. Comercio

Parágrafo uno. En caso cuando se pretenda el desarrollo de la zona mediante el sistema de conjunto vertical, las áreas comunales privadas podrán estar ubicadas en terrazas, plataformas, o espacios interiores cuando no puedan estar ser localizadas a nivel del primer piso como área libre, por razones del tamaño del predio.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo dos. Los cerramientos de los conjuntos podrán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetro (2.5m) y debe ser transparente en un ochenta por ciento (80%) como mínimo.

En todo caso se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni .cubrirse, ni destinarse para uso distinto, con el objeto e conservar su carácter de uso público - privado.

Artículo 387. Derechos transferibles de construcción.

Son instrumentos para la compensación y distribución de manera equitativa de los costos y beneficios derivados de la aplicación de tratamiento de conservación ambiental en zonas de protección originadas por motivos de conveniencia pública, estos derechos serán abonados al propietario en metálico o en terrenos.

Artículo 388. Zonas propensas a transferencia de derecho de construcción.

Son propensas a la transferencia de derechos de construcción los siguientes:

1. Construcciones (viviendas, talleres, kioscos) en la cual se requiera del suelo para: Ampliación de vías, parques, plazas o equipamiento urbano.
2. Construcciones que estando localizadas en sitios de alto riesgo o propensas a amenazas requieran de la reubicación.

Artículo 389. Zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo en el POT.

Son zonas generadoras de estos derechos y delimitadas en el Plano de Uso y Clasificación del suelo las siguientes:

- Los terrenos incluidos en el perímetro urbano y afectado por la localización de elementos contaminantes o usos incompatibles.
- Terrenos incluidos dentro del perímetro urbano incluidos en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

Artículo 390. Zonas receptoras de transferencia de aprovechamiento.

Se define como zonas receptoras aquellas que pueden recibir y ejecutar los derechos transferibles de construcción adquiridos por sus propios propietarios de acuerdo con los procedimientos vigentes a nivel Nacional y por las disposiciones definidas a nivel municipal ante los sistemas de gestión por compensación y el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Artículo 391. De los Fondos de compensación.

Para la aplicación de este instrumento de gestión, el municipio deberá creara el Fondo de Compensación de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 388, quien será el encargado de diseñar la metodología en concertación con la Secretaría de Hacienda, la Oficina de Planeación, la Oficina de Jurídica, las empresas Servicio público y el IGAC. La cual será aprobada por el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Artículo 392. De la determinación de las zonas receptoras.

Se determina como zona receptora los terrenos incluidos en el perímetro urbano y considerados suelo de consolidación, luego del estudio técnico por parte de las empresas prestadoras de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

servicios en donde se determine la aplicabilidad de los derechos transferibles de acuerdo a la Metodología aprobada para este procedimiento.

TITULO QUINTO

CAPITULO PRIMERO:

PRINCIPALES CONCEPTOS DE LAS ZONIFICACIONES

Artículo 393. División Político Administrativa Municipal.

El presente código de zonificación se aplica a todo el conjunto del territorio municipal, dentro de la actual división política administrativa es decir para la zona urbana y rural del municipio de Santa Cruz de Lorica.

Parágrafo primero: La división político administrativa urbana se adopta la sectorización urbana en cuatro comunas, y en cada una de ellas se incluye su respectiva área de expansión para las que así lo contemplan, se adoptan los diferentes planos y correspondiente barrios.

Parágrafo segundo: La división político administrativa rural se adopta la subdivisión del suelo en 30 corregimientos con sus respectivas cabeceras o centros poblados, 164 veredas o rurales dispersos y 8 centros de afluencias, enmarcadas en tres zonas cuyo eje es el río Sinú: Zona de la Margen Izquierda, Zona de la Margen derecha y zona central.

Artículo 394. De los requisitos para crear nuevos corregimientos.

Serán los siguientes:

- Para la conformación de nuevos corregimientos se deberá presentar un proyecto de Acuerdo ante el concejo Municipal quien finalmente lo aprobará.
- Previo estudio de la oficina de Planeación Municipal sobre equipamientos, coberturas de servicios públicos y población urbana y rural.
- Población no inferior a 1.500 Habitantes
- Centros poblados con 250 viviendas como mínimo.

TITULO SEXTO

CAPITULO PRIMERO:

NORMAS AMBIENTALES PARA ARBORIZAR Y REFORESTAR

Artículo 395. De los lineamientos generales para la arborización en vías principales y de distribución

Serán sujetos a arborizaciones en márgenes de vías, zonas centrales de separadores, intersecciones y anillos viales los sitios que puedan ser de interés paisajístico y de recuperación ecológica.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 396. Distancias

Las plantas seleccionadas por las características que amerite su plantación en el sitio escogido deberá darse a 60cm de distancia del cerco de la vía o lo más lejos posible de las bermas, para garantizar el derecho de vía, la visibilidad y evitar que las raíces causen daños en el pavimento.

La distancia de plantación entre árboles depende de la especie y el follaje que presente cada uno durante su desarrollo; esta debe ser de 5 a 10 m para arbusto y de 10 a 20m para árboles.

Parágrafo uno: La distancia puede ser variable para evitar la monotonía.

Parágrafo dos: Los árboles no deben ocultar las señales de tránsito.

Artículo 397.

No se plantarán árboles en la parte interna de las curvas para no disminuir el margen de visibilidad que tiene el conductor, se aconseja plantar material vegetal en la parte exterior de la curva, de tal manera, que este señale el inicio y el final de la misma.

Parágrafo uno. Es importante tener en cuenta la proximidad de líneas eléctricas, telefónicas y construcciones existentes.

Parágrafo dos. Se dará prevalencia a las plantaciones de árboles existentes antes que el diseño de cualquier construcción sobre el sitio, este diseño deberá en lo posible respetar el establecimiento de árboles.

Artículo 398. De las entradas de las fincas.

Se recomienda se mantenga libre de árboles una distancia aproximada de 15m a cada lado.

Artículo 399.

En los separadores se plantarán especies de porte mediano y bajo de manera tal que no causen daño al pavimento.

Se recomienda evitar la plantación masiva de árboles frutales ya que son susceptibles a enfermedades y plagas.

Artículo 400.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Cuando se necesite formar barreras contra los efectos del encandilamiento de las farolas de los automotores, se recomienda sembrar especies que tengan entre 1m y 1.5m de altura.

Artículo 401. De los anillos, intersecciones y áreas de influencias en estaciones de servicios.

Se hace necesario el establecimiento de jardineras con gramas y especies ornamentales de poco crecimiento, pero de gran variedad de colores, para que el usuario vial tenga una buena visibilidad y un paisaje agradable.

Artículo 402.

Para ocultar lugares poco estéticos y a la vez mejorar el entorno de edificaciones ruinosas, barrios con marcada pobreza y áreas erosionadas se requiere de plantaciones vegetales a distancias muy cortas y con mucho colorido.

Cuando a lo largo de la carretera se encuentren paisajes agradables, ciénagas, lagunas, bosques, cercos, poblaciones, etc., los árboles se plantarán a distancias muy amplias superior a las 15 m, de manera que el usuario vial pueda contemplar.

Artículo 403. De la arborización con fines ecológicos.

Es necesario sembrar especies nativas de manera tal que la altura y temperatura impliquen un normal crecimiento.

Se hace necesario utilizar plantas de variadas especies, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico.

Se debe seleccionar el material vegetal en los viveros de la región, para garantizar un porcentaje óptimo de prendimiento.

Las especies seleccionadas no requieran de cuidados especiales y que sean resistentes a enfermedades y plagas.

Artículo 404. De la resiembra

A los tres meses de la plantación se recomienda adelantar un conteo de mortalidad, para realizar de inmediato la resiembra aprovechando que el suelo se encuentra preparado.

Artículo 405. Del mantenimiento

El mantenimiento debe darse durante los dos primeros años, plateando, fertilizando, controlando plagas y haciendo podas a las especies que así lo exijan.

Artículo 406. De la arborización de los parques y zonas verdes municipal

Se ha de establecer con especies que se adapten a las condiciones climáticas y temperaturas del Municipio de Santa Cruz de Lorica.

Los Parque infantiles deberán establecer un cerco arborizado con especies de tallo alto y liso y de colores vistoso y alto follaje.

Parágrafo uno. Normatizaciones y especies.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Se debe tener criterios de arborización, con el fin de seleccionar especies adecuadas a nuestras necesidades y evitar inconvenientes a futuro (costos elevados, inadecuado manejo, etc.)
- Criterio del árbol de acuerdo a la forma externa (porte, follaje, densidad, forma y permanencia de sus hojas)
- Se deben tener en cuenta los elementos de manejo ambiental (forma de sembrarlo, crecimiento, mantenimiento, compatibilidad con otras especies, fruto, florescencia y aroma).
- Los árboles seleccionados deben tener un tamaño adecuado (preferiblemente 40 cm).
- Los árboles pequeños deberán protegerse hasta que alcancen un tamaño superior a 2m

Los árboles recomendados de acuerdo a nuestras condiciones, ofertas climáticas y piso térmico son:

1. Para generar sombríos:

Árbol del Pan (Artocarpus Altilis), especie que se encuentra entre 0 y 1.00 (m.s.n.m), el principal atractivo son sus hojas, el porte y frutos; exige buenos suelos.

La distancia mínima a una construcción es de 5m mínimo y la distancia entre árboles de la misma especie es de 8m.

Achiote o achote (Bixa Orellana), especie que se encuentra entre los 0 y 1.700m (m.s.n.m), considerado por algunos el árbol de la navidad loriquera dado que su cosecha y florescencias coincide con la fecha de la navidad a demás de tener colores representativos de estas fechas, es una opción para rescatar su establecimiento ornamental y propiciar la arborización en parques y avenidas en unión con árboles de estratos mayores.

El color de sus hojas por el haz es verde oscuro y en el envés verde pálido, la forma de la copa es globosa; el principal llamativo son sus hermosas flores de color blanco- rosa, es exigente de buenos suelos y es repelente de insectos.

Su bondad consiste en que puede ser plantado en áreas pequeñas de sardineles, franjas ambientales, antejardines. La distancia mínima entre árboles de la misma especie es de 4m.

Semán o campano (Samanea Saman), especie que se encuentra entre los 0 y 1.300(m.s.n.m), el color de sus hojas es por el haz verde brillante; la forma de la copa es aparasolada por lo cual es especial para generar sombríos en áreas relativamente grandes, el principal atractivo es su porte, ya que lo hace un árbol muy atractivo para plazas centrales o parques amplios de pequeñas ciudades, las flores son de color blanco-rojizo, su duración es amplia y el crecimiento mediano.

Puede ser plantado en áreas grandes de plazas centrales, parques y zonas verdes amplias, se recomienda como mínimo la distancia a una obra civil de 20m.

Guayacán rosado o roble morado (Tabebuia Rosea), especie que se encuentra entre los 0 y 1.700 (m.s.n.m), el color de sus hojas es verde brillante, la forma de su copa es ovalada; el principal atractivo son sus llamativas flores de color rosado o lila en forma de campana.

Puede ser plantado en zonas verdes de mediana amplitud como glorietas, separados centrales, paseos centrales, bulevares y parques, la distancia mínima recomendable entre árboles de la misma especie es de 8m.

Acacia (Delonix regia), Esta especie se encuentra entre los 0 y 1.500 (m.s.n.m). El color de sus hojas es verde claro, la forma de la copa es aparasolada para lo cual es recomendable para sombríos en amplias áreas, el principal atractivo son sus flores de color rojo escarlata; es ideal para nuestro clima.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Puede ser plantado en zonas verdes de gran amplitud, ya que sus raíces son agresivas para pisos cementados y edificaciones cercanas, es recomendable para parques y la distancia mínima a una edificación debe ser de 20m.

Gualanday (Jaracandá Caucana), especie que se encuentra entre los 0 y 1.500 (m.s.n.m); el color de sus hojas es verde claro, la forma de la copa es ovalada; el principal llamativo son sus flores de color azul o violeta.

Puede ser sembrado en zonas verdes de mediana amplitud como glorietas, separados centrales, paseos centrales y parque; la distancia mínima recomendada entre árboles de la misma especie es de 8m.

Vainillo o velero (Senna Sectabilis), Especie que se encuentra entre los 0 y 1.800 (m.s.n.m), el color de sus hojas es verde claro, la forma de su copa es aparasolada; el principal atractivo son sus flores amarillas.

Puede ser plantado en zonas verdes de mediana amplitud como glorietas, separadores, paseos centrales, bulevares y parques, la distancia mínima recomendada a una obra civil es de 5m y la distancia mínima entre árboles de la misma especie es de 6m.

Totumo: (crescentia cujete), especie que se encuentra entre los 0 y 1.700m (m.s.n.m), El color de sus hojas es verde oscuro con flores verde claro muy llamativas, la forma de la copa es globosa y algo irregular; el principal llamativo son sus hermosas flores, es considerado medicina no exige buenos suelos.

Su bondad consiste en que puede ser plantado en áreas pequeñas de sardineles, franjas ambientales, antejardines. La distancia mínima entre árboles de la misma especie es de 4m.

Flor de amor: (cannangium odoratum), especie que se encuentra entre los 0 y 1.700m (m.s.n.m), El color de sus hojas es verde pálido con flores amarillas verdoso; el principal llamativo por el olor de estas, la distancia mínima entre ellos es de 4m.

Oití (Moquilloa tomentosa) de mediana altura se recomienda sembrarlo cada 6m.

Lluvia de Oro (Cassia fistula), de gran valor ornamental, se recomienda sembrarlo cada 8m.

Pimiento: (Phyllanthus acuminatus) de gran valor por su sombríos extraordinarios, se recomienda sembrarlo cada 8m

Olivo: (cappris odorotissima), se recomienda sembrarlo cada 8m

Guayaba agria: (Psidun araca) se recomienda sembrarlo cada 4m

Naranjuelo: (Crataeva tapia) se recomienda ser sembrado cada seis metros.

2. Arbustivos ornamentales: La distancia mínima entre plantas varía entre 2 metro y 4 metros.

Coral: Ixora coccinia

Jazmín del cabo: Gardenia florida

Azahar de la india: Muralla paniculata

Grosella: Phyllanthus ácidus

Camelia: Camlia Japónica

Astromelias: Lagerstroemia indica.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Crotos: Cadiaem spp
Bonche: Hibiscus sp.
Gardenia: Gardenia florida

Artículo 407.

El diseño de los parque dará prelación al establecimiento de zonas blandas y verdes en un 70% del área total manteniendo una distancia de 10m como mínimo entre los árboles, incorporando en el 30% sendas, mobiliario, luminarias, bolardos, entre otros.

Artículo 408. De la protección

Para evitar daños ocasionados por el viento es bueno colocar protectores a los árboles más pequeños; y si hay demasiado tráfico de peatones estos se deben proteger con canastas o cercados de madera.

Los árboles seleccionados deberán tener un tamaño superior a 40 centímetros y una distancia de 8 metros.

Artículo 409. De los portes

Se denomina así al diámetro transversal de la copa del árbol, para lo cual se tendrán en cuenta las especies incluidas en las siguientes categorías:

1. Pequeño porte: Diámetro de copa menor de 2.5m
2. Mediano porte: Diámetro de copa entre 2.5 y 5.0m
3. Alto porte: Diámetro de copa mayor a 5.0m.

Artículo 410.

La distancia mínima del árbol con respecto al paramento de las edificaciones aledañas corresponde al radio de la copa del árbol (en etapa de crecimiento) más 50 cm, más la longitud del voladizo si lo hubiere.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes áreas de servicio público.

La distancia mínima del árbol con el borde del andén no será inferior a 75 cm.

Artículo 411.

Todo proyecto de reforestación deberá contener como mínimo dos (2) años de mantenimiento, cuyos costos serán incluidos en éste, con una asistencia técnica durante este período.

Artículo 412. De la reforestación de las riberas del río Sinú, microcuencas y humedales.

Ser reforestará con especies nativas buscando en lo posible múltiple colorido para la orilla del río Sinú, planteado lo que se formuló en el POT (especie como el polvillo y acacia)

Se establecerán tres hileras guardando una distancia de 10m entre árboles a todo lo largo de la orilla del río, caño, arroyo, ciénaga, pantano, etc., en las microcuencas se establecerán distancia de 8m entre árboles; acorde a lo planteado en el POT.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Artículo 413. De la reforestación de ecosistemas de bosques y establecimiento de barreras vivas.

Para el establecimiento de bosque se hace necesario mantener una densidad de 1.200 árboles por hectáreas

Las barreras vivas para cerco tendrán como mínimo tres filas.

Se reforestarán con especies nativas o introducidas con capacidad de adaptación.

Artículo 414. Disponibilidad para la siembra de árboles en los espacios urbanos

En el Municipio de Santa Cruz de Lorica se contemplarán para la siembra de árboles en espacios urbanos los siguientes emplazamientos o zonas caracterizadas.

1. Primer emplazamiento: Conformado por las aceras de las calles, zonas blandas de las vías y separadores de avenidas.

Para esta se requiere la siembra de árboles de porte bajo o que admitan podas de formación y con posibilidad de utilizar materos.

2. Segundo emplazamiento: Conformado por los parques y áreas amplias de remanente urbano.

Dado el espacio disponible se pueden sembrar árboles de porte alto y mediano, con la idea de formar bosques urbanos que rompa con la rigidez y frialdad de las áreas construidas.

3. Tercer emplazamiento: Conformado por los jardines privados y entidades públicas, colegios, hospital, CAMU, estadios, enrocados etc., recomendados los arbustos y árboles ornamentales o frutales, con la idea de formar huertas urbanas.

4. Cuarto emplazamiento: Compreendida por las áreas periféricas o de manejo especial y que serán objeto de reforestación, refuerzo contra erosión de cualquier tipo e higiene para la ciudad, reguladores de lluvias o sitios de esparcimiento.

Artículo 415. Las podas de Árboles.

Los árboles establecidos en las vías urbanas deberán contar con un mantenimiento constante por parte de los propietarios del predio y por parte del Estado si se encontraran en espacios públicos (parques, plazas, sendas, etc.), en el que hay que guardar las siguientes Normatizaciones:

1. El follaje se circunscribirá en un diámetro de 3m como mínimo.
2. La altura del follaje no será inferior a 2m.
3. El espesor de la copa tendrá una altura máxima de 3m

Artículo 416.

Los árboles legendarios en lo posible serán protegidos y conservados, para su poda y corte requerirán del aval emitido por la Oficina de Planeación Municipal.

TITULO SÉPTIMO

CAPITULO PRIMERO:

LICENCIAS E IMPACTOS AMBIENTALES

Artículo 417. De la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Toda actuación sea cual fuere su carácter deberán contener una evaluación de los impactos ambientales que produciría, del orden: negativos o positivos, reversibles e irreversibles, así como las medidas mitigadoras o correctivas si se produjese.

Artículo 418.

De acuerdo a la envergadura del proyecto se procederá a solicitarla a Ente correspondiente, sin embargo deberá contar con el visto bueno de la Unidad Ambiental.

Artículo 419 Proyectos sujetos en primer grado a Evaluación de impacto ambiental

Contendrán EIA las siguientes actuaciones:

A. Sector agropecuario:

1. Proyectos de cambio de uso del suelo
2. Proyectos hidráulicos agrícolas para regadíos en extensiones superiores a 20Ha.
3. Primeras repoblaciones forestales con posibilidad de transformación ecológica negativa y roturaciones, en extensiones superiores a 20Has y a partir de 5Ha. Cuando implique aterrazamiento con maquinaria pesada.
4. Instalaciones para la cría de aves de corral a partir de 5.00 cabezas de capacidad.
5. Instalaciones para la cría y levante de cerdos y vacunos, a partir de las 50 cabezas.
6. Proyectos de piscicultura
7. Recuperación de tierras
8. Trazado de pistas forestales con más de 5Km de longitud, o en pendientes superior al 15%.
9. Introducción de especies exóticas vegetales, excepto plantas de cultivo agrícola.
10. Introducción de especies exóticas animal excepto el ganado doméstico.
11. Campañas antiplagas.
12. Repoblamiento forestal en superficies superiores a 1Ha.
13. Concentraciones parcelarias de terrenos de cultivo de arroz y plátano.

B. Industria extractiva:

1. Perforaciones para almacenamiento de agua
2. Extracción minera
3. Extracción de arena y grava.
4. Canteras.

C. Industria energética:

1. Almacenamiento subterráneo de gas combustible

D. Industria química:

1. Fabricación de plaguicidas y productos farmacéuticos, pinturas.
2. Instalaciones para almacenamiento de productos derivados del petróleo.

E. Industria de productos alimenticios:

1. Fabricación de productos lácteos.
2. Instalaciones para la matanza de animales
3. Fábrica de féculas industriales.
4. Fábrica de harina de pescado, plátano y yuca.
5. Mataderos.

F. Industria textil del cuero, de la madera y del papel:

1. Curtidurías.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

G. Proyectos de infraestructura:

1. Trabajos de ordenación de zonas industriales
2. Trabajos de ordenación urbana.
3. Construcciones de carreteras y caminos rurales nuevos, vertederos y emplazamiento para depósito de residuos.
4. Obras de canalización y regulación de cursos de agua.

H. Urbanismo y equipamientos:

Planes de Ordenamiento Territorial

Grandes equipamientos comerciales, sanitarios, docentes y deportivos.

I. Otros proyectos:

1. Almacenamiento de chatarra

Artículo 420. Contenido de las EIA

Las Evaluaciones de Impacto Ambiental se realizarán antes de iniciarse la actuación y contendrá lo siguiente: Información sobre la localización del proyecto y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómico del medio que pueda sufrir deterioro por la actuación, impactos que puedan producirse con su respectiva ponderación y priorización, diseños de los planes de prevención, corrección, mitigación y compensación, plan de manejo ambiental y fotografías del área a intervenir, además:

1. Una descripción del proyecto incluida sus características físicas y de las exigencias en materia de utilización del suelo durante las fases de construcción y funcionamiento.
2. Estimación de la cantidad de residuos y emisiones previstas. (contaminación del aire, el suelo y del agua, ruido, vibración, luz, calor, etc.) que se deriven del funcionamiento del proyecto.
3. Resumen de las principales alternativas y razones de su elección
4. Descripción de los elementos del medio ambiente que puedan verse afectados de forma considerable por el proyecto propuesto, en particular: La población, la fauna, la flora, el suelo, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, incluidos el patrimonio arquitectónico y cultural, el paisaje, así como la interacción entre los factores mencionados.
5. Descripción de las medidas preventivas para evitar, reducir y, si fuere posible, compensar los efectos negativos importantes del proyecto sobre el medio ambiente.

Artículo 421. De las medidas correctoras.

La aplicación de estas medidas corresponderá a diferentes fases de desarrollo del proyecto pudiendo adoptarse:

1. En el propio diseño, cuando se redacta el proyecto o como modificación del mismo.
2. En la fase de construcción de la obra como precaución.
3. En la fase de funcionamiento.

Artículo 422. De la declaración de impacto.

Se determinará a sólo los efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el proyecto, y en caso afirmativo las condiciones en que debe realizarse, las cuales a demás de tener especificaciones concretas sobre la protección del medio ambiente, se unirán a las exigidas para la autorización del proyecto.

Artículo 423. De la vigilancia.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Por muy bien estudiado que esté el impacto, nunca podrá evitarse la incertidumbre inherente a todo análisis predictivo y a la reacción actividad - medio; por ello debe plantearse un programa de seguimiento de las incidencias ambientales que vayan surgiendo y se deberá:

1. Velar para que las actividades se realicen según el proyecto y las condiciones de declaración de impacto.
2. Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental.
3. Verificar la exactitud y corrección de la EIA realizada.

La vigilancia la realizara la Unidad competente en esta materia EIA Municipal.

Artículo 424. De los impactos en la explotación minera.

En la actuaciones que implique la explotación minera a cielo abierto se exigirá la restauración o la sustitución morfológica y ambiental de todo el suelo intervenido con la explotación, por cuenta del beneficiario del título minero, quien la garantizará con una póliza de cumplimiento o con garantía bancaria.

La restauración implica el 45% para reforestar del total del área intervenida, simultánea con el proyecto previendo las áreas objeto de la reforestación (acordonar el área), más la reforestación total de todas las áreas sujetas a la explotación igualmente simultánea con tal actividad.

Artículo 425. De la suspensión.

Toda obra que inicie las actividades sin el concepto de la Unidad de Planificación Ambiental Municipal, será suspendida, deberá ser motivada y se ordenará cuando no exista licencia o autorización o se verifique el no cumplimiento de los requisitos establecidos en la respectiva licencia.

Artículo 426. De la calificación ambiental

En el Municipio de Santa Cruz de Lorica además de existir el procedimiento de EIA, se añade la nueva figura que es la calificación ambiental es el análisis en el que ha de someterse una actividad con el objeto de conocer las posibles perturbaciones producidas en el medio ambiente derivadas de su puesta en funcionamiento; esta determinará la conveniencia o no de otorga licencias de apertura de actividades industriales y mercantiles, tanto públicas como privada, y se someterán las siguientes actividades:

1. Sacrificio de ganado.
2. explotaciones ganaderas.
3. Industria lácteas.
4. Elaboración de productos alimenticios diversos
5. Instalaciones recreativas y deportivas en suelo urbano.
6. Almacenes al por mayor
7. Almacenamiento y comercio de abono orgánico.
8. Actividades relacionadas con el almacenamiento, transporte y distribución de combustibles gaseosos de base hidrocarburada (propano, butano y sus isómeros)
9. Laboratorios fotográficos.
10. Almacenamiento de chatarra.
11. Extracción de minerales y roca.
12. Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria en general.
13. Fabricación de estructuras metálicas.
14. Panaderías.
15. Industrias de aguas purificadas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- 16.Asadores de pollo.
- 17.Bares, restaurantes, estaderos y billares
- 18.Discotecas y salas de fiesta.
- 19.Salas de cine y teatros.
- 20.Gimnasios.
- 21.Peluquerías
- 22.Comercio y almacén de materias primas agrarias y productos alimenticios.
- 23.Droguerías y perfumerías.
- 24.Lavanderías.
- 25.Garajes y parqueaderos.
- 26.Artes gráficas, impresión, edición y actividades anexas.
- 27.Confecciones de prendas de vestir y complementos de vestido
- 28.Fabricación de calzados y artículos de cuero.
- 29.Fabricación de productos metálicos estructurales. Carpintería metálica.
- 30.Fabricación de herramientas y artículos acabados en metal.
- 31.Industria de la madera.
- 32.Manipulación del vidrio.
- 33.Comercio al por menor de productos químicos y farmacéuticos
- 34.Tanque de almacenamiento de hidrocarburos.
- 35.Estaciones de buses y camiones (terminal de transporte)
- 36.Fabricación de jugos y conservas vegetales.

Artículo 427.

Cuando el Municipio solicite la licencia de funcionamiento, en esta se incluirá la calificación ambiental ponderación que se dará de 1 a 5 referente al menor grado de perturbación del impacto.

Artículo 428.

La Unidad respectiva que maneje las EIA, emitirá el informe y calificación ambiental utilizando como base la Matriz de Leopold o su similar.

Artículo 429.

En caso que la calificación fuese negativa de 3 en adelante, el interesado tendrá 10 días para presentar las medidas correctoras y expondrá sus razones complementarias.

Artículo 430.

La Unidad remitirá el expediente junto con el informe de calificación a la secretaría encargada de dar funcionamiento y/o apertura al establecimiento.

Artículo 431. De la integración de los proyectos al planeamiento urbanístico:

El impacto ambiental parte desde la misma población como elemento generador o impactado.

Cualquier proyecto tendrá que ocupar una determinada superficie perteneciente al Municipio de Santa Cruz de Lorica, el cual dentro del POT ha definido los usos globales, evidentemente el proyecto ha de ajustarse a esta norma.

Uso urbano o de expansión urbana

Residencial:

1. Baja densidad 15 a 20 vivienda por Hectárea en una planta.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

2. Media densidad de 21 a 40 vivienda por Hectárea en una planta.
3. Residencial alta densidad: entre 41 y más en una planta.

Industrias, almacenes y talleres.

1. Media densidad hasta 1m^2 construido/ m^2 suelo, al tratarse de instalaciones con espacios libres ajardinados y parqueaderos.
2. Alta densidad Mayor a 1m^2 construido/ m^2 suelo

Equipamiento y servicios

3. Cementerios.
4. CAMU, Centros y puesto de salud
5. Deportivo
6. Recreativo
7. Seguridad
8. Plazas de Mercados
9. Centrales de abastos.
10. Terminales de transporte
11. Centros educativos y docentes
12. Zonas verdes y parques
13. Vertederos

Mixto

Resultado de la intersección de los citados anteriormente, para lo cual habrá que remitirse a la compatibilidad, complementariedad y prohibiciones de usos urbanos.

Suelo rural

1. Rural con protección específica
2. Agrícola.
3. Ganadero
4. Explotación piscícola.
5. Forestal
6. De interés ecológico y paisajístico.
7. Minero

Sistemas generales de espacios libres

1. Parques
2. Vía parque
3. Espacios de ocio - cultural y recreativos.

Artículo 432.

El Municipio de Santa Cruz de Lorica a través del alcalde como primera autoridad de policía y con apoyo de la Policía Nacional y en coordinación con las demás entidades del Sistema Nacional Ambiental (SINA), con sujeción a la distribución legal de competencias, funciones de control y vigilancia del medio ambiente y los recursos naturales renovables, con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares en materia ambiental.

Artículo 433. Sanciones y denuncias

Con el aval del Ministerio Respectivo y la CVS se impondrán las siguientes sanciones:

1. Multas diarias hasta por una suma equivalente a 300 salarios mínimos mensuales al momento de dictarse la respectiva resolución.
2. Suspensión de la licencia o autorización.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

3. Cierre temporal o definitivo del establecimiento, edificación o servicio respectivo.
4. Demolición de la obra a costa del infractor, cuando habiéndose adelantado sin permiso o licencia, y no habiendo sido suspendida, cause daño evidente al medio ambiente o recursos naturales renovables.

Artículo 434. Medidas preventivas:

1. Amonestación verbal o escrita con constancia de esta.
2. Suspensión de la obra o actividad.
3. Realización durante un término no superior a 30 días los estudios y evaluaciones requeridas, así como las medidas necesarias para mitigarlas o compensarlas.

TITULO OCTAVO

CAPITULO PRIMERO:

NORMATIVIDAD GENERAL PARA EL ALMACENAMIENTO, MANEJO, TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE DERIVADOS DEL PETRÓLEO PARA ESTACIÓN DE SERVICIO

Artículo 435.

Las estaciones de servicio ubicadas en las zonas urbana y rural del Municipio de Santa Cruz de Lorica estarán sujetas a las disposiciones Municipales; y en las vías Nacionales a las disposiciones del Ministerio de Transporte.

Lo anterior sin perjuicio de la aprobación o visto bueno de deban impartir las entidades locales, departamentales o nacionales a las cuales compete la preservación del Medio ambiente.

Artículo 436.

El área de las estaciones de servicio deberá estar separada de las VÍAS PÚBLICAS por andenes o aceras y ZONAS VERDES, con el ancho y la forma exigidos por las reglamentaciones urbanísticas del Municipio respectivo, además dando cumplimiento a las normas ambientales pertinentes.

Artículo 437.

La Oficina de Planeación Municipal recomendará la construcción de jardineras para plantas ornamentales que además de separarla de la vía pública, demarcaran la entrada y salida de las estaciones y protejan la portería de luminarias públicas; que de no ser así constituirían un elemento amenazante para la comunidad que por aquí transita.

Parágrafo uno: Las estaciones de servicio se podrán ubicar en zonas urbanas y rurales y todos sus tanques de almacenamiento de combustibles estarán enterrados.

Parágrafo dos: desde los límites extremos de los linderos de la estación, hasta los linderos más próximos de sitios de alta densidad poblacional tales como templos, escuelas colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, edificios multifamiliares y establecimientos similares, deberá existir una distancia no inferior a sesenta (60) metros.

Parágrafo tres: En la eventualidad que por condiciones topográficas, paisajísticas y similares en el suelo se imposibilite la intervención se mantendrán los 60 metros de aislamiento con respecto a la línea del perímetro urbano en caso contrario mantendrán los 200 metros estipulados. Considerando que estas facultades son genéricas e indefinidas en el tiempo con la naturaleza propia del actuar de la administración municipal en el tiempo futuro.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Parágrafo cuarto: Las estaciones de servicio estarán ubicadas lejos de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y por fuera de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, en especial las áreas para aprovisionamiento de agua potable y zonas de recarga de acuífero.

Artículo 438.

Para todos los efectos legales corresponde al alcalde o al Ministerio de Minas y Energía (cuando reasuma funciones delegadas) o cuando aboque el conocimiento de casos especiales) o a las autoridades que hagan sus veces:

a.) Aprobar la solicitud para construcción, ampliación o modificación de estaciones de servicio (incluyendo la aprobación de los planos correspondientes) y controlar el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad de las miasmas, de acuerdo a lo señalado en el presente decreto y demás disposiciones vigentes.

Artículo 439.

La alcaldía del Municipio de Santa Cruz de Lorica (por delegación de funciones) es el organismo competente para conocer de las infracciones a que se refiere el presente Decreto o imponer las correspondientes sanciones. Así mismo, el Ministerio de Minas y Energía cuando reasuma las funciones delegadas o cuando aboque el conocimiento de caso específico.

Artículo 440.

La Oficina de Planeación Municipal con miras de buscar una ciudad más organizada urbanísticamente y equilibrada ambientalmente velará para que las observaciones sean cumplidas.

Artículo 441. De los requisitos

Los requisitos que para tal fin exige la Oficina de Planeación Municipal.

- Planos de planta arquitectónicas y fachadas
- Plano de surtidor y detalles constructivos
- Planos firmados por el ingeniero Civil o de petróleo o arquitecto.
- Descripción del proyecto
- Autorización del Ministerio de Transporte por encontrarse sobre una vía Nacional.
- Fotocopia de la Matrícula profesional del ingeniero y arquitecto quienes elaboraron los planos.
- Plano General de localización y planteamiento general el cual contendrá a una escala de 1:200:
 - cruce de calles,
 - localización de cableado de alta tensión,
 - cuadro de área.
- Plano general de distribución de planta a escala 1:200 (tanques con su respectiva capacidad, desfogue, islas, surtidores, oficinas, servicio sanitario, lavadero, zona de lubricación, aire comprimido y demás servicios).
- Planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias escala 1:50, indicando el punto de desagüe general de la estación, pozo séptico, caja de inspección, etc.
- Planos de instalaciones eléctricas a escala 1:50 deberá tener información sobre cuadro de carga, diagrama unifilar y especificaciones técnicas de acuerdo a la Norma NFPA 70 y las de la empresa suministradora de energía
- Plano de instalaciones de los tanques y tubería Escala 150



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

- Planos detallados (planta y cortes) de las instalaciones de los tanques y surtidores, sobre capacidad clase de lámina y anclaje si lo hay.
- Plan de manejo Ambiental
- Aprobación por parte del ente que suministra el combustible
- Certificación de ente suministrador de combustible.
- Escritura pública
- certificado de libertad y tradición
- Disponibilidad de servicios público
- Formato específico diligenciado
- Paz y salvo de impuesto predial
- Registro fotográfico del lote
- los planos deberán ser entregados en original y copia firmados por los profesionales responsables y la entidad suministradora d combustible.

Artículo 442. Requisitos adicionales

Además de las anteriores deberán cumplir con lo siguiente:

- No se permitirán estaciones de servicio a distancias menores de cincuenta metros (50.00m.), de la intersección de los paramentos de las vías. Cuando en las intersecciones de estas vías existan glorietas construidas o en proyecto, la distancia mínima será de 150.00m, a partir de la intersección de los ejes.
- Los frentes mínimos sobre las vías nacionales, serán de 80.00m.
- Las distancias mínimas entre las islas de los surtidores y las líneas de demarcación será de 15.00m.
- Las entradas y salidas se harán siguiendo el sentido de la vía con una inclinación máxima de 45 grados con relación al eje de las vías y un ancho mínimo de 5.00m.
- Para seguridad de los peatones se exigirán islas con ancho mínimo de 1.50m., a partir de la línea de demarcación con una altura inferior no menor de veinte centímetros (20cm.).
- Las islas de los surtidores tendrán un ancho no menor de un metro (1.00m.) con separación mínima de 6.00m., en sentido paralelo y de ocho metros en el sentido longitudinal.
- Proveer a la estación de servicios de un área libre para estacionamiento de vehículos, en una proporción de cuatro (4) vehículos por cada servicio de lavado.
- Los compartimientos destinados a engrase o lavado serán cubiertos y sus paredes debidamente impermeabilizadas hasta una altura no inferior de 2.60m.
- Los patios serán pavimentados según especificaciones que fije para cada caso la Secretaría de Obras Públicas. Asimismo se dispondrá de sumideros para aguas lluvias, cámaras desarenadoras, cárcamos de decantación, etc. en los sitios y dimensiones que estipulen las normas vigentes.
- Los surtidores, tanques de almacenamiento de combustibles, depósitos de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubicarán con una separación mínima de los linderos de las propiedades vecinas de seis metros (6m.).
- La parte superior del tanque estará a una profundidad mínima de sesenta centímetros del nivel del pavimento. Cada tanque debe estar provisto de dos tubos, uno de llenado y otro de ventilación debidamente identificados.
- En las localidades donde haya peligro de que cualquier escape del tanque pueda contaminar las tuberías de aguas, riachuelos o servicios públicos, el tanque debe ser colocado en una cámara impermeable de concreto o en una cámara construida en ladrillo e impermeabilizada en cemento. A la tapa de inspección del tanque se le debe construir una cámara de acceso (25 cm.), con un espacio suficiente para efectuar las inspecciones y reparaciones. Cuando el nivel del agua es alto y hay peligro de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

inundaciones, el tanque debe ser anclado a una plancha de concreto que impida la flotación.

Artículo 443: Normas legales sobre distribución de gas natural comprimido para uso en vehículos automotores.

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el presente reglamento las estaciones de servicio deberán cumplir con las normas nacionales sobre la materia, es decir, con la Resolución 81343 de 1998 del Ministerio de Minas y Energía y por aquellas que en el futuro la complementen o modifiquen.

TITULO NOVENO

CAPITULO PRIMERO:

TRANSPORTE FLUVIAL

Artículo 444. Definición

En caso que el Municipio de Santa Cruz de Lorica pretenda activar el sistema de transporte fluvial por actuaciones ecoturística o de transporte de pasajeros se tendrá en cuenta que el transporte fluvial es aquel destinado a ejecutar el traslado de personas, animales o cosas por las vías fluviales, mediante embarcaciones, denominándose vías fluviales los ríos, canales, caños, lagos, lagunas, ciénagas, represas y bahías de aguas tranquilas alimentadas por ríos y canales que permitan la navegación.

Artículo 445. De las riberas de las vías fluviales

Los dueños de las tierras adyacentes a las riberas de las vías fluviales no impondrán derechos sobre la navegación, ni sobre las embarcaciones, ni sobre los bienes o mercancías que se transporten por dichas vías.

Artículo 446. De la servidumbre legal

Las servidumbres legales son las relativas al uso público la cual se extiende a 30 metros por cada lado de la vía fluvial navegable, medidos desde la línea en que las aguas alcancen su mayor incremento. Para aquellas orillas que caen perpendicularmente sobre las aguas, los 20 metros se contarán desde el borde superior accesible o que se preste para el paso cómodo a pie.

Parágrafo uno: Las riberas de las vías fluviales constituyen espacio público, por lo tanto son de libre acceso para los navegantes y sus embarcaciones. Los dueños de los predios colindantes con las riberas de las vías fluviales están obligados a dejar libre el espacio necesario para la navegación y flote a la sirga y permitan que los navegantes saquen sus embarcaciones a tierra y las aseguren a los árboles.

Artículo 447. De las obras.

Toda obra que se pretenda construir o todo elemento que se pretenda colocar en las vías fluviales o en el espacio o franja de dominio público, será autorizada por el Ministerio de Transporte previo visto bueno de la Unidad ambiental Municipal.

Artículo 448. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones modificaciones y reconocimientos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas por el presente Acuerdo, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente Acuerdo mediante una nueva licencia. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo las nuevas intervenciones quedan sujetas a las siguientes condiciones:

Condiciones urbanísticas para todo tipo de proyecto.

OBJETO	CONDICIONES.
1. Construcción Obra Nueva.	Toda obra nueva se rige totalmente por las disposiciones del POT y las del presente Acuerdo.
2. Modificación de edificaciones.	Las modificaciones deben adelantarse dentro de las consideraciones establecidas en el presente acuerdo en lo referente a: paramentos, edificabilidad, volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Cuando implique modificaciones e incremento en el número de unidades independiente de su uso aún habiendo sido amparada por un Licencia estas obras nuevas se registrarán por las normas del presente Acuerdo.
3. Adecuación y reparaciones locativas.	Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos existentes aprobados y se rigen por el POT y el presente Acuerdo.
4. Ampliación.	El área ampliada se rige por el presente Acuerdo.
5. Existencia de vivienda y propiedad horizontal	Para la obtención de licencias donde conste que la vivienda tiene más de dos años de construida o se esta adelantado proceso de propiedad horizontal y no cuenta con una licencia de construcción, deberá tramitarse una licencia de construcción con las nuevas indicaciones del presente Acuerdo.

Parágrafo uno. Para el cálculo de los cupos de estacionamientos y de equipamiento comunal privado, las intervenciones de modificación, adecuación y ampliación, se acogerán a lo dispuesto en el presente acuerdo, en el cual se incluyan el total de estacionamientos y equipamientos existentes en el inmueble o inmuebles objeto de licencia.

Parágrafo dos. Todos los predios menores a una (1) hectáreas que no se encuentran desarrollados y que se exceptúan de procesos de actuaciones específicas, deberán cumplir con las normas del sector normativo en donde se localicen.

Artículo 449. De la legalización.

Los desarrollos urbanos, urbanizaciones, parcelaciones, loteos y similares realizados clandestinamente anterior a la aprobación del presente acuerdo podrán ser reconocidos o legalizados siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas en la presente reglamentación según el sector normativo en donde se localicen.

Artículo 450. Regulación.

Las actuaciones urbanas que fueron sometidos a procesos de legalización y cuenten con planos aprobados y acto administrativo de reconocimiento, podrán realizar ajustes normativos cumpliendo entre otros, con las condiciones

Exigidas en la presente reglamentación según el sector normativo en donde se localicen y será encargada de la viabilidad de todos los proyectos y regulación el área de Ordenamiento territorial y acciones urbanas o quien haga sus veces.

Artículo 451. Áreas de reserva por rondas o líneas de alta tensión.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

Las zonas de reserva para futuras afectaciones por rondas o líneas de alta tensión serán precisadas por las respectivas entidades competentes y entregadas a la Secretaría de Planeación en un término no superior a seis (6) meses después de aprobado el presente Acuerdo.

Artículo 452. Toda empresa prestadora de servicio a intervenir suelo en la APS deberá presentar el proyecto a la Secretaría de planeación y área de ordenamiento territorial y Acciones Urbanas para su aval, a demás del pago por reflejo Urbano si fuera el caso.

Artículo 453. Aprobada el presente acuerdo no se permitirá el establecimiento de más postes para acometidas como tendidos de cableado, se preverá el soterramiento de las acometidas.

Artículo 454. Toda actuación urbana nueva o establecida en términos ilegales sin ningún tipo de pronunciamiento por parte del municipio, ya sea de carácter público o privado deberá acogerse a lo establecido en el presente Acuerdo y la normativa que lo soporta, y lo que no esté contemplado en estos quedará prohibido.

Artículo 455. Envíese copia del presente acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación, a la Corporación Autónoma Regional de Los Valles de Sinú, al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Al Concejo Municipal, al Consejo Territorial del Planeación, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Económico, y a la Biblioteca Pública Municipal.

Artículo 456. Vigencias y derogatoria.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de aprobación y será publicado en la Gaceta municipal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

EJECUTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santa Cruz de Lorica a los días del mes de 10 de diciembre de 2005

RUBEN DARIO GÓMEZ
Presidente del Concejo Municipal

RINA MARGARITA ALVAREZ
Secretaria del Concejo Municipal

LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LORICA,

HACE CONSTAR

Que el presente acuerdo fue debatido con sus debates reglamentarios los días 6 y 10 de 2005

RINA MARGARITA ALVAREZ
Secretaria del Concejo Municipal



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT N° 812000576-6

ALCALDÍA MUNICIPAL: el presente Acuerdo fue sancionado por el señor alcalde municipal el día del mes de 2005

RODOLFO ENRIQUE MONTES RHENALS
Alcalde municipal