

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO No. 0363

(de 2007)

Por el cual se complementan y ajustan las Unidades de Planificación Insular contenidas en el Decreto 325 de 2003

EL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA , EN USO DE SUS FACULTADES constitucionales y legales en especial las conferidas en la Ley 47 de 1.993, en la Ley 388 de 1.997, del Decreto Reglamentario 879 y el Decreto 325 de Nov. 18 de 2003,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el Decreto 325 de Nov. 18 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial, las Unidades de Planificación Insular fueron incluidas como propuestas dentro del Plan.

Que mediante Decreto 106 del 25 de marzo de 2004, fueron reglamentadas y adoptadas las unidades de planificación insular contenidas en el Decreto 325 de 2003.

Que mediante la implementación del Decreto 106 de 2004, se han encontrado vacíos normativos que hacen difícil la correcta aplicación del Plan de Ordenamiento, al igual que contradicciones en relación a los usos propuestos y los tratamientos definidos para cada unidad de planificación.

Que se han encontrado unidades de planificación definidas como urbanas estando por fuera del perímetro urbano, por ende dándole un tratamiento no acorde con su clasificación del suelo.

Que las Unidades de Planificación Insular (UPI) constituyen una herramienta que facilita la lectura y aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que las UPI establecen tanto para la zona Urbana como para la zona rural el tratamiento o área de intervención; las normas estructurales y generales a tener en cuenta para cada una de ellas en particular, los aprovechamientos para cada área de planeamiento, especificando lo establecido previamente en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que las Unidades de Planificación Insular Urbana establecen las normas urbanísticas y de usos del suelo de la zona urbana, su localización, tratamiento y modelo de ocupación.

Que las Unidades de Planificación Insular Rural, **ASOCIADAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**, establecen su localización, tratamiento, modelo de ocupación y usos del suelo de la zona rural.

Que las Unidades de Planificación Insular, **ASOCIADAS AL MANEJO DE AGUAS LLUVIAS Y SUELOS PRODUCTIVOS (DISTRITOS)** establecen los distritos de riego, la localización para vivienda nativa asociada a actividad agrícola sostenible, tratamiento y modelo de ocupación.

Que es necesario complementar y adoptar la normatividad correspondiente como complemento del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que de acuerdo con el artículo 377 del Decreto 325 de noviembre 18 de 2003, las fichas normativas pueden ser complementadas

Que en merito de lo anterior se,

DECRETA:

Artículo 1º. Adoptar las Unidades de Planificación Insular y las normas contenidas en ellas con sus correspondientes aclaraciones y ampliaciones realizadas al Decreto 106 de 2004 como complemento normativo del Decreto 325 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2º. Clasificar el suelo de la isla de San Andrés en ZONA URBANA Y ZONA RURAL y ésta a su vez en SUBURBANA como lo contempla el Decreto 325 de Nov. 18 de 2003.

Capítulo I

CONTENIDO DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN INSULAR.

ARTÍCULO 3o. La estructura de la UPI está compuesta por un encabezado que especifica la ZONA, su identificación, (Ejemplo: UPI-U 1) el sector donde se ubica el área de planeamiento; su localización, su tratamiento especificado por convenciones, el modelo de ocupación y los usos permitidos en dicha área.

- La expresión gráfica de la norma y los elementos estructurales que involucran el área de planeamiento.

Define los parámetros de aprovechamiento según los usos y la zona de tratamiento en donde se localice, siguiendo los criterios generales establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, en términos de

densidad, altura máxima (dependiendo de las condiciones del sector, la estabilidad del suelo y su conformación predial), índice de ocupación y índice



de construcción, como resultado del análisis de la morfología del sector, su potencial de desarrollo, el modelo planteado y las densidades máximas permitidas.

Fija los tratamientos a implementar en los diferentes sectores de la isla tales como: Consolidación, renovación, Recualificación, conservación, reasentamiento, cambio de patrón, manejo de borde y mejoramiento integral;

Establece en cada unidad de Planificación Insular Urbana lo relativo a control de usos de suelo y construcción en la zona urbana de la Isla de San Andrés y define además los usos: Principal, secundarios y prohibidos; el área mínima de lote, frente mínimo de lote, índice de ocupación máximo, índice de construcción máximo, aislamientos: frente, lateral, posterior; andenes, voladizos y la altura máxima.

Define en los sectores donde se permiten edificaciones MULTIFAMILIARES además de los usos contemplados en el artículo anterior, el área mínima de lote; frente mínimo de lote, índice de ocupación máximo, índice de construcción máximo, aislamientos, andenes, voladizos y altura máxima.

Establece en cada unidad de Planificación Insular Rural, ASOCIADAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, lo relativo a control de usos de suelo y construcción en la zona Rural de San Andrés y define además los usos: Principal, secundarios y prohibidos; el área mínima de lote, frente mínimo de lote, índice de ocupación máximo, índice de construcción máximo, aislamientos: frente, lateral, posterior; andenes, voladizos y la altura máxima.

Establece en cada UNIDAD DE PLANIFICACIÓN INSULAR RURAL, ASOCIADAS A EL MANEJO DE AGUAS LLUVIAS Y AL SUELO PRODUCTIVO lo relativo a control de usos de suelo y construcción en la zona Rural de San Andrés y define además los usos: Principal, secundarios y prohibidos; el área mínima de lote, frente mínimo de lote, índice de ocupación máximo, índice de construcción máximo, aislamientos: frente, lateral, posterior; andenes, voladizos y la altura máxima.

Define como Sector Suburbano comprendido dentro de la zona Rural ASOCIADAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE las siguientes: UPI R-4(vía principal de la Loma), UPI R 6 (Corredor suburbano COVE Y LA LOMA), UPI R 7 (Suburbana de grandes equipamientos) y ASOCIADAS A EL MANEJO DE AGUAS LLUVIAS Y AL SUELO PRODUCTIVO las siguientes: UPI R 8 (vía principal de la loma, little Hill y Court House), UPI-R 9(corredor suburbano de San Luis), UPI R- 10 (corredor suburbano Pepper Hill- Four corner- Tom Hooker), UPI-R 9 (corredor suburbano Elsy Bar) y la UPI- R 12 (corredor suburbano del Cove) .

Define para Los predios aledaños a la pista del aeropuerto que se deberán respetar las alturas que establece la Aerocivil en relación al cono de aproximación. (UPI U 3 y UPI U 4).

Capítulo II

ZONIFICACION DEL TERRITORIO INSULAR URBANO

ARTICULO 4º. De conformidad con el artículo 31 de la Ley 388 de 1.997, el suelo urbano de la Isla de San Andrés lo forman las áreas destinadas a usos urbanos comprendidos por el sector denominado como North End, delimitado de la siguiente manera: **ZONA URBANA** - Desde el punto Chapman Point (Coordenada N=1`887.493,86 – E=498.619,84), en dirección Noroeste bordeando la costa hasta el Punto German Point (Coordenada N=1`889.083,42 – E=496.817,56), de allí bordeando las costa Oeste dirección Suroeste hasta la intersección con (Coordenada N=1`887.113,66 – E=494.763,07), siguiendo en línea recta oeste –este, hasta la intersección de la vía circunvalar con Crr 13 (Coordenada N=1`887.113,66 – E=494.804), siguiendo la carrera 13(vía oriental paralela ala pista del aeropuerto, se aclara que contemplando la posible expansión del área de seguridad aeroportuaria sobre este lugar, la vía declarada como limite del perímetro urbano se desplazaría en 30mts de forma paralela. De la misma manera el perímetro se desplazaría, conservándose como limite del perímetro la nueva vía.), hasta la intersección con la coordenada (Coordenada N=1`887.595,69 – E=495.689,02), siguiendo en línea recta hasta encontrar la Cota 10 (Coordenada N=1`887.536,51 – E=495.709,51), sigue toda la cota 10 bordeando el cerro del Cliff hasta intersección con (Coordenada N=1`886.763,17 – E=496.231,56), que es el punto de inicio de la Urbanización el Bight incluida dentro del perímetro, con los siguientes limites, continuando en línea ascendente hasta la Cota 30 (Coordenada N=1`886.827,34 – E=496.094,50), y siguiendo esta Cota 30 en dirección Suroeste hasta la intersección con la (Coordenada N=1`886.674,50 – E=496.042,70), de allí desciende por la calle 21 hasta intersección con la carretera circunvalar (Coordenada N=1`886.563,45 – E=496.288,06), luego hasta el borde externo de la circunvalar (Coordenada N=1`886.563,70 – E=496.294,37),continua por la carretera circunvalar dirección Norte hasta la (Coordenada N=1`886.657,51 – E=496.328,34), luego en línea recta hasta encontrar la costa en la (Coordenada N=1`886.634,22 – E=496.381,25), para cerrar bordeando toda la costa Este en dirección Noreste terminando en el punto de inicio de Chapman Point.



ZONIFICACION DEL TERRITORIO INSULAR RURAL

Artículo 5º. Suelo rural. De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la ley 388 de 1.997. Constituyen esta categoría 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.

Artículo 6º. En el suelo rural los usos corresponderán a los establecidos por el Decreto 325 de Nov. 18 de 2003, plan de Ordenamiento Territorial y en este Decreto.

Artículo 7º. Los usos de avicultura, porcicultura y ganadería deben acordarse con la Secretaría de Agricultura y la Corporación ambiental dentro del sistema de sostenibilidad alimentaria.

Artículo 8º. Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales

Parágrafo 1º. En el sector suburbano, los usos permitidos se desarrollarán sobre ambos lados de la vía, en una franja de 50 metros a partir del borde de la misma incluyendo los predios que en la franja estén contenidos en más del 80% del área del lote.

Parágrafo 2º. Sobre la vía circunvalar el corredor suburbano se encuentra determinado por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía en un solo costado. (Opuesto al litoral)

Artículo 9º. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de 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.

Artículo 10º. No se podrá desarrollar ningún tipo de uso de suelo donde existen manglares. Esta franja de protección llegará hasta 30 metros alrededor de éstos.

Capítulo V

UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR URBANAS

ARTICULO 11º Definir para el sector RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY la (UPI-U1).

Artículo. 12o Definir como de PROTECCIÓN AMBIENTAL el sector de LITTLE CLIFF la (UPI-U 2).

Artículo. 13º. Definir como Residencial de Desarrollo el sector de RED GROUND Y ROCK GROUND (UPI- U3).

Artículo 14o. Definir como RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EL SECTOR DE NATANIA (UPI U -4).

ARTICULO 15o. Precisar como ESPACIO PUBLICO DE DESARROLLO y JARDÍN DE BORDE URBANO el sector del CLIFF (UPI- U 5).

Artículo 16o. Precisar como Residencial de REQUALIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN EL SECTOR DE COTTON TREE.(UPI- U 6).

Artículo 17º. Definir como RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN, el sector de Los Almendros. (UPI- U 7).

Artículo 18 º. Establecer como RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN, EL SECTOR DEL BARRIO OBRERO-BIGHT (UPI- U8).

Artículo 19º. Definir como EQUIPAMIENTO CONSOLIDACIÓN, CENTRALIDAD EDUCATIVA EL SECTOR DE: COLEGIO SAGRADA FAMILIA, ESCUELA INDUSTRIAL Y CONCENTRACIÓN ANTONIO NARIÑO (UPI- U 9).

Artículo 20o. Precisar como RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN, EL SECTOR DE NIXON POINT (UPI- U-10).

Artículo 21º. Definir como Equipamientos de consolidación el sector MULTIPROPÓSITO PORTUARIA la **UPI-U 11.**

Artículo 22º. Definir como EQUIPAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN DEPORTIVA AL SECTOR DE SWAMP GROUND la UPI- U 12.



Artículo 23º. Definir como EQUIPAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, DEPORTIVA AL SECTOR DE BLACK DOG. (UPI- U 13)

Artículo 24º. Definir como de RENOVACIÓN GRANDES EQUIPAMIENTOS, EL SECTOR DE ROCK HOLE (UPI- U 14)

Artículo 25º. Definir como de RESIDENCIAL DE RENOVACIÓN EL SECTOR DE SWAMP GROUND (UPI- U 15).

Artículo 26º. Definir como de RECUALIFICACIÓN COMERCIAL, EL SECTOR DE HELL GATE (UPI- U 16).

Artículo 27º. Establecer como de RENOVACIÓN HOTELERA COMERCIAL EL SECTOR DE SPRATT BIGHT (UPI-U 17)

Artículo 28º. Establecer como de CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA EL SECTOR DE PUNTA HANSA (UPI- U 18).

Artículo 29º. CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO (UPI- U 19), los usos principales y secundarios estarán sujetos al plan maestro del Aeropuerto.

UNIDADES DE PLANIFICACIÓN INSULAR RURAL ASOCIADAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 30º. Definir como sector rural de NORTH CLIFF la **UPI-R1.**

Artículo 31º. Definir como RESIDENCIAL DE RENOVACIÓN, JARDÍN DE BORDE URBANO-RURAL al sector de JONES GROUND la **UPI-R2.**

Artículo 32º. Establecer como RESIDENCIAL ESPECIAL, JARDÍN DE BORDE TRANSICION URBANO - RURAL la **UPI- R3.**

Artículo 33º. Definir como RESERVA FORESTAL la **UPI-R4.**

Artículo 34º. Definir como declaratoria de RESERVA DE BIOSFERA, EL PARQUE REGIONAL DE BAHIA HOOKER, la **UPI-R 5.**

Artículo 35º. Establecer como RESERVA MUNDIAL DE BIOSFERA LA CUENCA DEL COVE- CORREDOR SUBURBANO COVE Y LOMA, la **UPI- R6**

Artículo 36º. Definir como SUBURBANA DE GRANDES EQUIPAMIENTOS, La **UPI-R7**

UNIDADES DE PLANIFICACIÓN INSULAR RURAL, ASOCIADAS A EL MANEJO DE AGUAS LLUVIAS Y AL SUELO PRODUCTIVO

Artículo 37º. Corresponde al DISTRITO DE RIEGO la **UPI-R 8.**

Artículo 38º. Establecer como VIVIENDA NATIVA ASOCIADA A ACTIVIDAD AGRÍCOLA SOSTENIBLE- CORREDOR SUBURBANO DE SAN LUIS la **UPI-R9.**

Artículo 39º. Establecer como AGROPECUARIA PRIMARIA 1- CORREDOR SUBURBANO PEPPER HILL- FOUR CORNER- TOM HOOKER la **UPI-R10.**

Artículo 40º. Definir como AGROPECUARIA PRIMARIA 2- CORREDOR SUBURBANO ELSY Bar la **UPI-R 11.**

Artículo 41º. Definir como AGROPECUARIA SECUNDARIA- CORREDOR SUBURBANO DEL COVE la **UPI- R 12.**

CAPITULO VI

AREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Áreas de cesión pública y contribuciones especiales en suelo urbano

Artículo 42º. Criterios para la determinación de cesiones y obligaciones urbanísticas. Con el fin de lograr el equilibrio armónico en la distribución espacial de la ciudad, el Plan de Ordenamiento Territorial determinó que los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos deberán disponer de áreas de cesión obligatorias y equipamientos, siguiendo los criterios que para el efecto establecerá el Departamento Administrativo de Planeación y el proyecto a desarrollarse. En ningún caso la cesión podrá ser inferior al 20% del área bruta del lote.

Artículo 43º. Con Plan Parcial: En tratamientos de consolidación, renovación, redesarrollo y desarrollo en suelo urbano se construirá lo correspondiente a esta obligación en el área del Plan Parcial. En tratamiento de conservación el Plan Parcial definirá si esta obligación se aporta en dinero o se construye en el sitio.



Artículo 44º. En tratamiento de Mejoramiento Integral se determinará en el plan parcial los requerimientos de áreas libres recreacionales y para equipamientos de acuerdo a las características físicas del suelo y socioeconómicas de la población que habita el sector.

Artículo 45º. En zonas con tratamiento de Consolidación para todos los procesos de construcción o urbanización que se realicen, las obligaciones de cesión en suelo destinadas a zonas verdes, recreacionales o equipamiento, se exigirán, en el caso de los desarrollos residenciales, a construcciones que adelanten seis unidades de vivienda o más, la cesión no deberá ser inferior al 25 % del área bruta del lote .

Artículo 46º. El departamento administrativo de planeación analizará y determinará si con el proyecto se esta realizando un aporte de espacio público útil para el sector, en caso contrario esta cesión se realizará en dinero.

CAPITULO VII Suelo Rural

Áreas de cesión pública y otras áreas de destinación especial

Artículo 47º. Áreas de cesión en desarrollos de parcelación y construcción ya existentes. Los desarrollos de parcelaciones y los de construcción por legalizar cederán un porcentaje del área bruta del lote y el equivalente en metros cuadrados de construcción que se establece a partir del número de parcelas o destinaciones en cada caso.

Las cesiones públicas incluyen:

- Las zonas correspondientes a vías públicas.
- Terreno para la dotación y construcción de equipamientos comunitarios.
- Zonas verdes, aislamientos y áreas de protección.

Artículo 48º. AREAS DE CESIÓN Y ESCRITURA PÚBLICA. Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al Departamento, por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, además del área libre para servicios comunales y deberá cumplir con la exigencia de construcción de equipamientos comunitarios.

Artículo 49º. En la legalización de "Viviendas desarrolladas y concentradas en un mismo lote", la obligación de cesiones de terreno para dotación de equipamiento será la definida por el Departamento Administrativo de Planeación.

CAPITULO VIII

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA - RURAL

Este impuesto se encuentra autorizado por el Decreto 1333 de 1986.

ARTICULO 50º. Este impuesto se cobrará con base a lo establecido en el capítulo VII del estatuto de rentas del Departamento o aquel que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 51º.- HECHO GENERADOR: Lo constituye la construcción de nuevos edificios o refacción de los existentes, que afecten a un predio determinado.

ARTÍCULO 52º.- SUJETO PASIVO: El sujeto pasivo del impuesto es el solicitante de la licencia de Construcción de nuevos edificios o refacción de los existentes de la obra de cuya demarcación se trata.

ARTÍCULO 53º.- BASE GRAVABLE: La base gravable es el valor final de la construcción o de la refacción.

ARTÍCULO 54º.- CAUSACION DEL TRIBUTO: El tributo se causa en el momento de la expedición de la licencia de construcción o refacción por parte de la autoridad competente conforme a la Ley 388 de 1997

ARTÍCULO 55º.- TARIFA: La tarifa del impuesto de Delineación Urbana es de 2% de la base gravable.

PARÁGRAFO.- Las obras de interés social no pagarán este impuesto.

ARTÍCULO 56º.- ANTICIPO Y DECLARACIÓN: El contribuyente del impuesto de construcción o refacción esta obligado a pagar un **50%** de anticipo del impuesto, liquidado sobre el presupuesto estimado de la construcción o refacción.

Una vez terminada la construcción o refacción deberá presentar declaración del impuesto definitivo, que resulta del valor real de la construcción o refacción.

El valor del impuesto pagado como anticipo se deducirá del impuesto definitivo.

ARTÍCULO 57º.- AUTORIZACIÓN PARA CELEBRAR CONVENIOS: La Administración Municipal o Departamental podrá celebrar convenios de cooperación con agremiaciones o entidades del sector de la construcción con el propósito de fijar indicadores o costos de la construcción por metro cuadrado, por estrato y tipo de obra.



ARTÍCULO 58º.- OTRAS EXPENSAS: La obligación del responsable del impuesto de delineación urbana, debe cumplirse, sin perjuicio del pago de las expensas que se causen por expedición de las licencias de que trata la Ley 388 de 1997.

CAPITULO IX DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 59º. Legalizaciones y Reconocimientos. Las construcciones y loteos existentes antes de la vigencia del Decreto 325 de 2003, se ajustarán para su legalización y reconocimiento a las disposiciones de la Ley 388 de 1.997, al Decreto 325 de 2003, al Decreto 564 de 2006 o aquellas que lo modifiquen o sustituyan, y al presente Decreto.

Artículo 60º. Para los asentamientos objeto de legalización la norma que se aplicara es la que se defina en cada ficha normativa que hace parte integral del acto administrativo de legalización.

Artículo 61º. Todas las aclaraciones y ampliaciones de que trata el presente Decreto aparecen en cada una de las UPI correspondientes a la zona urbana, a la zona rural, suburbana y circunvalar.

Artículo 62º. Las Entidades Prestadoras de Servicios Públicos podrán ejecutar la construcción de redes públicas de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Comunicaciones en los proyectos nuevos a realizarse en la zona urbana observando las normas contenidas en el artículo 60 y siguientes del Decreto 325 de 2003 y cumpliendo con lo establecido en el Decreto 338 de 2004.

Artículo 63o. Desarrollos en áreas de litoral Se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 del decreto 325 de 2003, adicional a esto las edificaciones existentes sobre el borde litoral para su mejoramiento (diferentes modalidades de licencia) deberán acreditar ante el departamento administrativo de planeación certificación de terreno consolidado expedido por Dimar.

Artículo 64o. CONSTRUCCIÓN DE TEMPLOS. Sólo se permitirá la construcción de templos en las vías principales y secundarias en las UPIS donde el uso de equipamientos religiosos sea permitido. Dichas edificaciones deberán llevarse a cabo con el debido tratamiento de insonorización y proveer, en todos los casos, sitios de parqueo particulares con el fin de no obstaculizar el libre tránsito vehicular. El área mínima predial para este tipo de construcciones será de 800 metros cuadrados y deberá cumplir con los porcentajes de ocupación correspondientes a su UPI.

Artículo 65o. Estacionamientos. Toda construcción en la zona urbana deberán proveer a su interior garaje para autos de dimensiones mínimas de 2.70 metros x 5.00 metros por parqueo. Las especificaciones normativas serán las establecidas en la ficha correspondiente que se anexa al presente Decreto por cada tipo de edificación. (Ver tabla 01 Pág.40)

Parágrafo 1º. El piso que se destine para estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamientos comunal privado, se considerara como no habitable y no se contabilizara como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles sin que haya superposición entre ellos.

Parágrafo 2º. Las edificaciones de alto impacto deberán proporcionar áreas de parqueos que solucionen sus flujos vehiculares propios; para las nuevas edificaciones el departamento administrativo de planeación verificara que los diseños presentados cumplan con esta exigencia; para las edificaciones existentes se concede un término de 3 años. a partir una vez entrada en vigencia el presente decreto para proporcionar estas áreas.

Artículo 66º. Se aplicará en todos los casos de actuaciones urbanísticas lo referente a accesibilidad a personas con limitaciones contemplado en el artículo 301 y siguientes del Decreto 325 de 2003 y la Ley 361 de 1.997.

Artículo 67º: PUBLICIDAD Y AVISOS. Para su aplicación se deberá acoger lo establecido en el decreto 0334 de 2006

Artículo 68º. UBICACIÓN E INSTALACIÓN DE CONTENEDORES. Se prohíbe la ubicación e instalación de contenedores con fines comerciales y similares en la zona Urbana y en la zona rural, solo se podrán ubicar en las zonas del muelle Departamental.

Artículo 69º. ESTACIONAMIENTOS PARA SUMINISTRO DE GASOLINA. A partir de la expedición del presente Decreto quedan prohibidas nuevas estaciones para el suministro de gasolina o sus derivados. Solo se podrá hacer la restitución de las existentes bajo las normas ambientales y urbanas vigentes sobre la materia. Solo se podrán construir en las unidades de planificación insular urbanas que lo permitan.

Artículo 70º. LAVADEROS DE AUTOMOTORES, solo se permitirá el desarrollo de esta actividad en las UPIS donde se permita el uso talleres; previo concepto favorable de la corporación ambiental coralina con relación al manejo y disposición final de los residuos que estos generen.

Artículo 71º. Las unidades de Planificación Insular Urbana y Rural forman parte integral del presente Decreto,

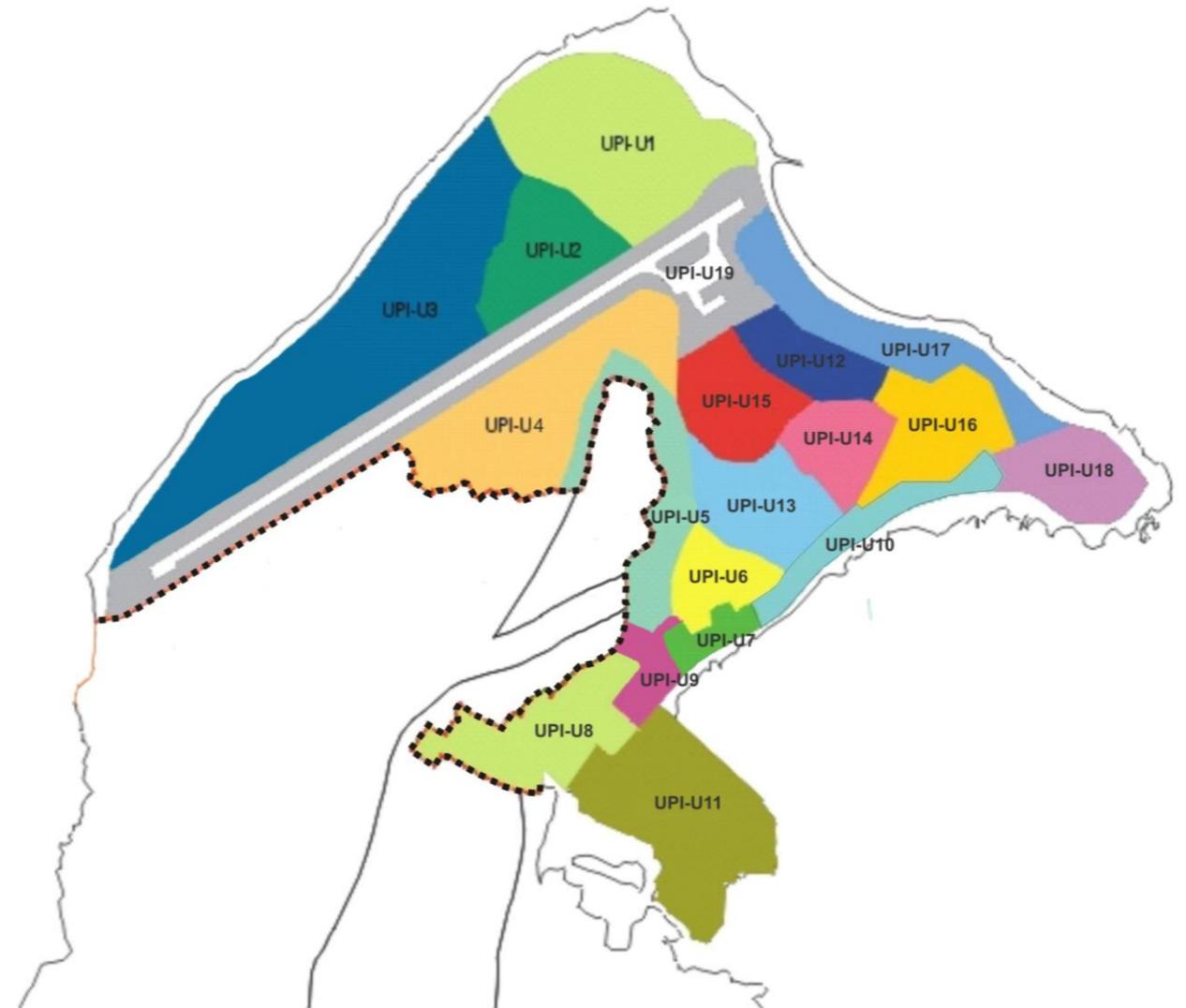


De Conformidad con el Decreto 325 de 18 de Noviembre de 2003 el suelo Urbano y Rural se define a través de las siguientes UPIS.

ZONA URBANA

UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR URBANA (UPI-U).

Residencial de Consolidación Sarie Bay	UPI-U1
Protección Ambiental Little Cliff	UPI-U2
Residencial de Desarrollo Red ground y Rock ground	UPI-U3
Residencial de Mejoramiento Integral Natania	UPI-U4
Espacio Público de Desarrollo Jardín de borde urbano el Cliff	UPI-U5
Residencial de Recualificación y Conservación Cotton tree	UPI-U6
Residencial de Consolidación Los almendros	UPI-U7
Residencial de Consolidación Barrio Obrero- el Bight	UPI-U8
Equipamientos de consolidación Centralidad Educativa	UPI-U9
Equipamientos de consolidación Nixon point	UPI-U10
Equipamientos de consolidación Multifuncional Portuaria	UPI-U11
Equipamientos de consolidación Swamp Ground deportiva	UPI-U12
Equipamientos de consolidación Black Dog	UPI-U13
Renovación de grandes Equipamientos Rock Hole	UPI-U14
Residencial de Renovación Swamp ground residencial	UPI-U15
Recualificación Comercial Hell Gate	UPI-U16
Renovación Hotel era Comercial Spratt Bight	UPI-U17
Consolidación Urbanística de Punta Hansa	UPI-U18
Consolidación de Equipamiento Aeropuerto	UPI-U19



Z O N A R U R A L .

Incumben al suelo rural los terrenos destinados a los usos no indicados para el suelo urbano, tales como: rutinas agropecuarias, agrestes, de aprovechamiento de recursos y actividades similares. Dentro de la clasificación del suelo rural se encuentra el suelo suburbano y Los asentamientos dispersos.

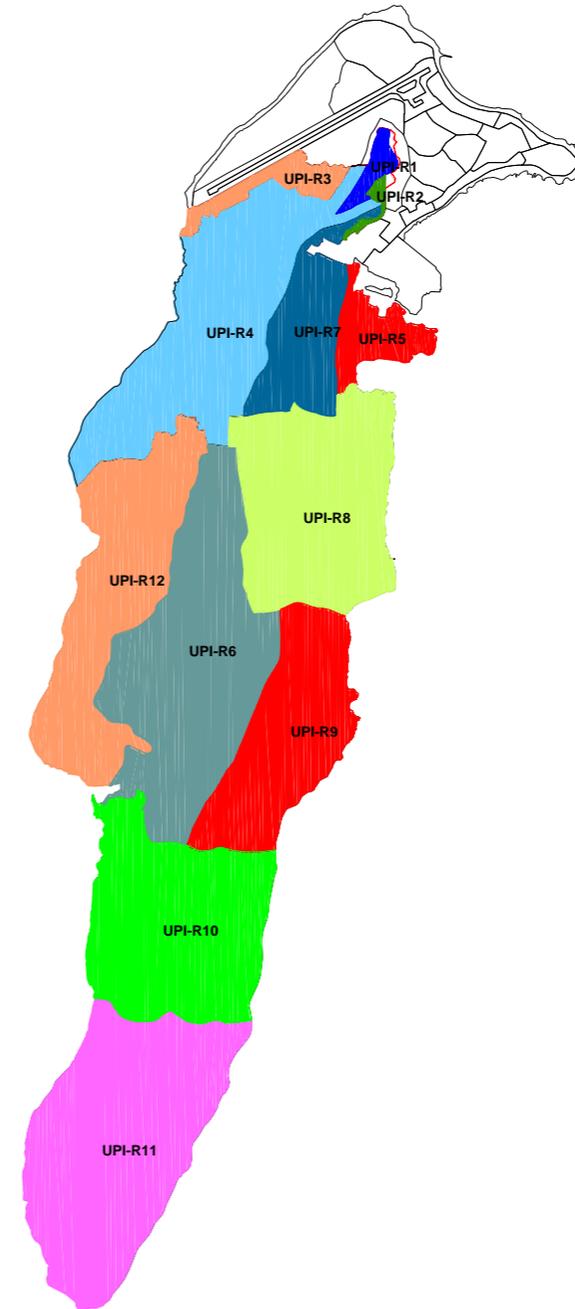
UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR RURALES (UPI-R).

• **Asociadas a la Protección de medio Ambiente**

North Cliff	UPI-R1
Residencial de Renovación Jardín de borde urbano Jones Road	UPI-R2
Residencial Especial, Jardín de borde - transición urbano - rural	UPI-R3
Reserva Forestal	UPI-R4
Reserva de Biosfera Parque regional Bahía Hooker	UPI-R5
Reserva mundial de biosfera cuenca del Cove corredor Suburbano Cove y la Loma	UPI-R6
Sub Urbana de grandes equipamientos	UPI-R7

• **Asociadas al manejo de agua lluvia y suelos productivos (Distritos).**

Distrito de Riego	UPI-R8
Vivienda Nativa Asociada a actividad agrícola sostenible – corredor suburbano de San Luis.	UPI-R9
Agropecuaria Primaria 1 Corredor sub urbano Pepper Hill – Four Corner – Tom Hooker.	UPI-R10
Agropecuaria primaria 2 Corredor suburbano Elsy Bar.	UPI-R11
Agropecuaria secundaria Corredor Suburbana del Cove.	UPI-R12



Altura máxima: 4 pisos + Altílo y/o 16m

**TITULO II
 NORMAS URBANISTICAS Y DE USOS DEL SUELO**

Para efectos del presente documento y en lo relativo al control de uso del suelo y construcción en la isla de san Andrés, se establece lo siguiente para cada unidad de planificación insular:

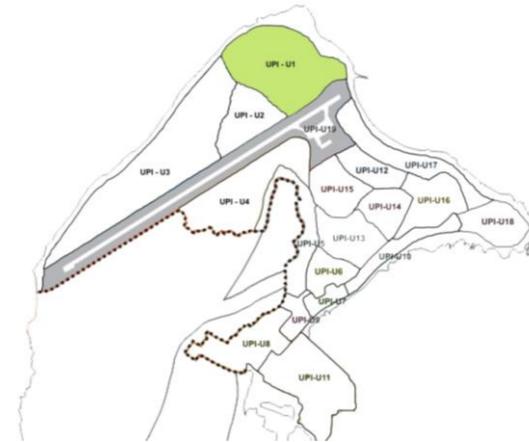
Unidades de planificación insular urbana

UPI-U 1 RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Vivienda unifamiliar bifamiliar y multifamiliar
Usos secundarios:	comercio de barrio y equipamientos educativos y religiosos.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2 Metros
Área mínima de lote vivienda Uni y bi (familiar):	300M ²
Frente mínimo de lote:	15m
Índice de ocupación máximo:	0.5 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 4 m Lateral: 1.50 a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m
MULTIFAMILIARES:	
Área mínima de lote:	1000 M ²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.5
Índice de construcción máximo:	2
Aislamientos:	frente: 10 m Lateral: 2 m a cada lado Posterior: 9 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.

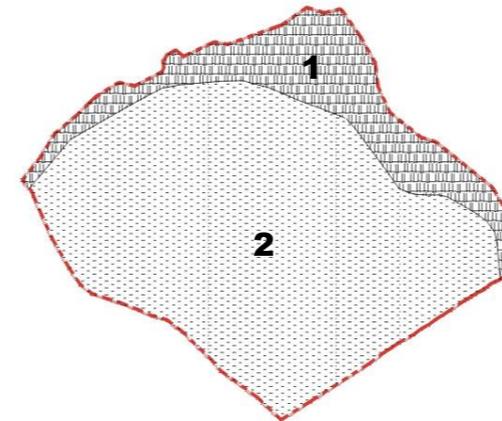
LOCALIZACION



OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.

TRATAMIENTOS



USOS



Manejo de Borde 1
 Desarrollo Y Generacion de Equipamientos 2

UPI-U 2 PROTECCION AMBIENTAL LITTLE CLIFF.

Para el uso principal no se establece índice ni áreas mínimas de lote por ser suelo de protección. Las normas establecidas son para el uso secundario, en los sectores donde se permita.

No se darán Licencias sobre la zona de ampliación Aeroportuaria.

Uso principal:	Espacio público - protección
Usos secundarios:	Vivienda, comercio de barrio
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2 Metros
Área mínima de lote (Trat. 1-2):	300 m ²
Frente mínimo de lote:	15m
Índice de ocupación máximo:	0.5 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 4 m Lateral: 1.50 a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos (la altura esta sujeta al cono de aproximación establecida por la aeronáutica civil)

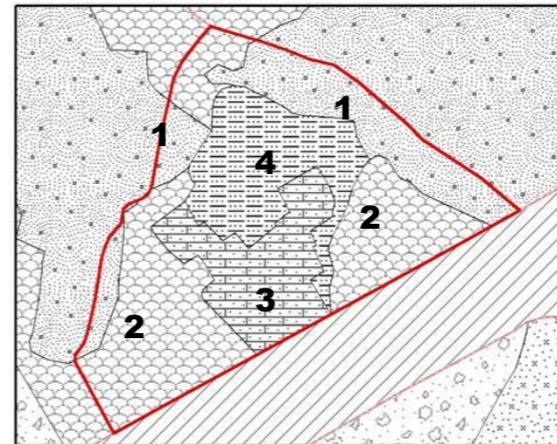
LOCALIZACION



OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.

TRATAMIENTO



Consolidación	1
Desarrollo	2
Reasentamiento	3
Protección	4

USOS

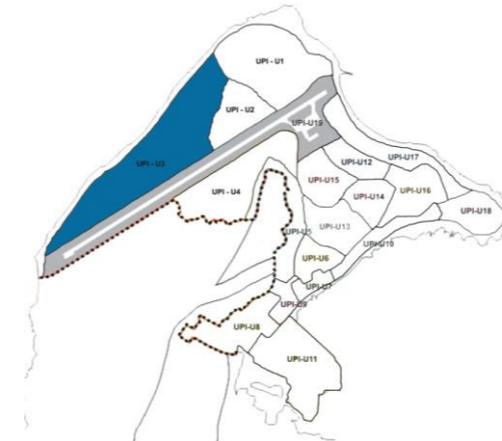


UPI-U 3 RESIDENCIAL DE DESARROLLO RED GROUND y ROCK GROUND

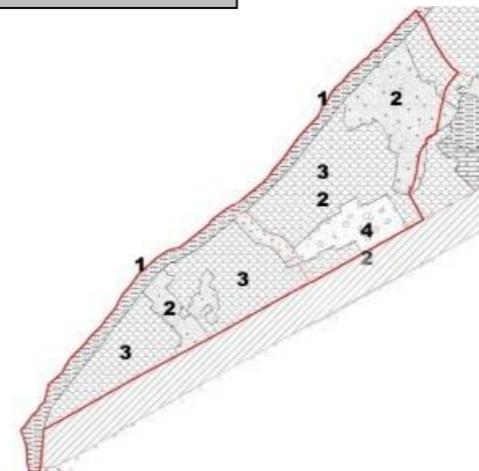
- La normatividad definida en la presente ficha estará vigente hasta tanto la complemente el Plan Parcial determinado para la zona.
- Los predios aledaños a la pista del aeropuerto deberán respetar las alturas que establece la aerocivil en relación al cono de aproximación.
- No se darán Licencias sobre la zona de ampliación Aeroportuaria.
- Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Vivienda unifamiliar, espacio público
Usos secundarios:	Comercio de barrio, bifamiliares y Multifamiliares
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2 Metros
Área mínima de lote vivienda Uni - Bi (familiar) y comercio:	500 M ²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.80
Aislamientos:	frente: 4m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m
MULTIFAMILIARES	
Área mínima de lote:	2000 M ²
Frente mínimo de lote:	40 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2
Aislamientos:	frente: 10 m Lateral: 3 a cada lado Posterior: 6 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Alttillo y/o 16m

LOCALIZACION



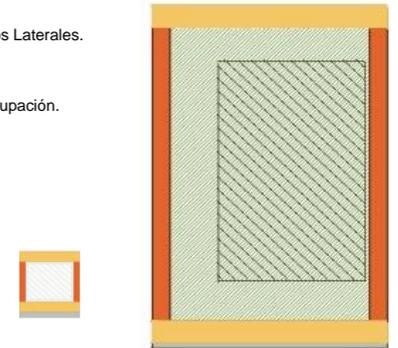
TRATAMIENTOS



Manejo de Borde	1
Consolidación	2
Desarrollo	3
Mejoramiento Integral	4

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS



UPI-U 4 RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE NATANIA

Los Talleres de Mecánica, ebanistería etc. Y las bodegas deberán estar ubicados sobre la carrera 13. Previo concepto favorable de la corporación ambiental coralina.

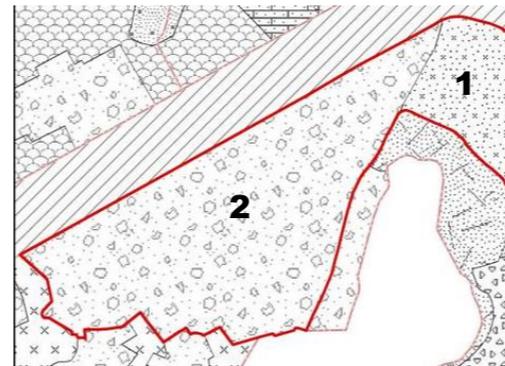
Los predios aledaños a la pista del aeropuerto deberán respetar las alturas que establece la aerocivil en relación al cono de aproximación.

Uso principal:	Vivienda.
Usos secundario:	Comercio de barrio - vivienda, bodegas, taller.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Área mínima de lote:	100M ²
Frete mínimo de lote:	9 m
Índice de ocupación máximo:	0.60 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.8
Aislamientos:	frente: 3 m Lateral: 1 m. de un solo lado (PAREADOS). Posterior: 1 m
Altura máxima:	2 pisos + altillo y/o 9.0m
Áreas de Cesión:	
Andenes:	1.2 Metros
Área mínima para TALLER:	500M ²
Frete mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.30 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.30
Aislamientos:	frente: 3m Lateral: 2 m. a cada lado Posterior 2 m
Altura máxima:	1 pisos
Área mínima para BODEGAS:	500M ²
Frete mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.80 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.60
Aislamientos:	frente: 3m Lateral: 3m a cada lado Posterior 4m
Altura máxima para bodega:	2 piso y/o 8m de altura
MULTIFAMILIAR (solo para el Trat No.2)	
Área mínima de lote:	800 m ²
Frete mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.6 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.8
Aislamientos:	frente: 4 m Lateral: 3 a cada lado Posterior: 6 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	3 pisos + altillo

LOCALIZACION



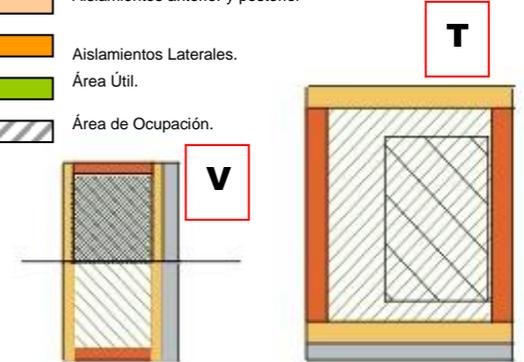
TRATAMIENTO



Generación de equipamientos	1
Mejoramiento Integral	2

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS

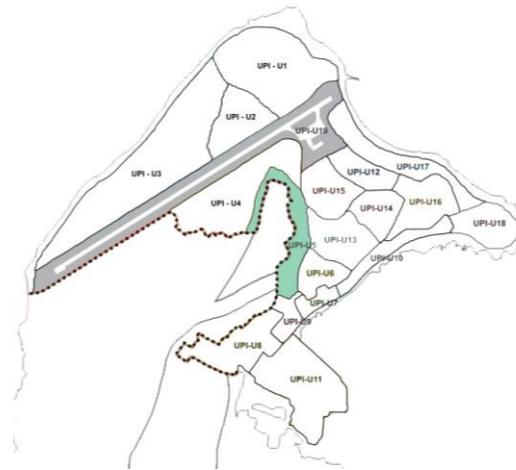


UPI-U 5 ESPACIO PUBLICO DE DESARROLLO, JARDÍN DE BORDE URBANO EL CLIFF

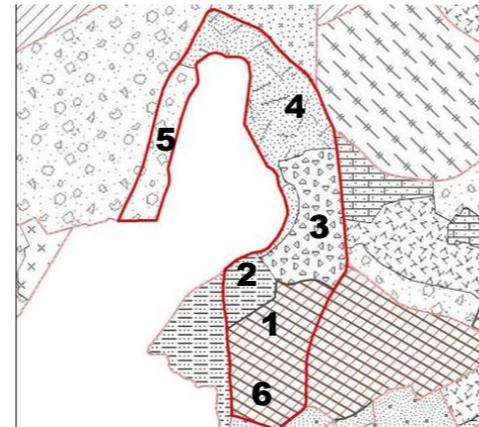
Uso principal (Trat. 3,4,5)	Espacio Publico
Usos secundarios:	Comercio de barrio y vivienda,
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2 Metros
Área mínima de lote para vivienda (Trat 1,2,3 y 6)	
Frente mínimo de lote:	300 M ²
Índice de ocupación máximo:	15 m
Índice de construcción máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.00.
Aislamientos:	frente: 2 m
	Lateral: 2.0 m. a cada lado
	Posterior: 2m
Voladizos:	1.5 m
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m



LOCALIZACION



TRATAMIENTOS



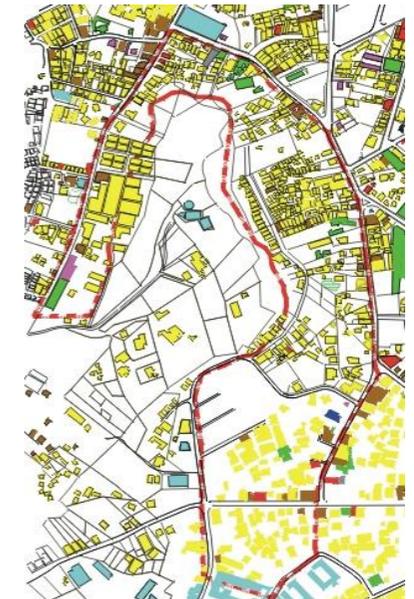
Conservación			1
Desarrollo			2
Renovación- Reasentamiento.			3
Reasentamiento			4
Mejoramiento Integral			5
Recualificación			6

OCUPACION

-  Andén.
-  Aislamientos anterior y posteri
-  Aislamientos Laterales.
-  Área Útil.
-  Área de Ocupación.



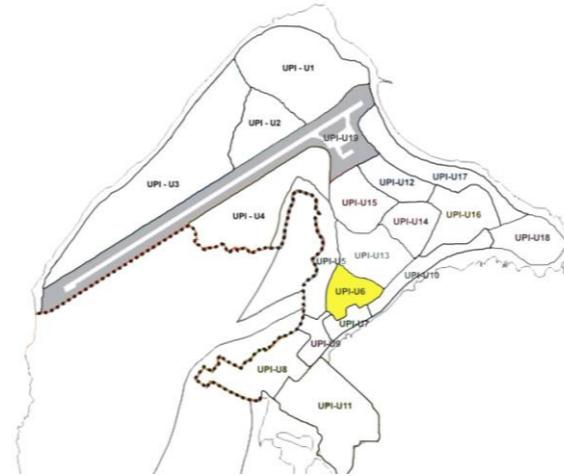
USOS



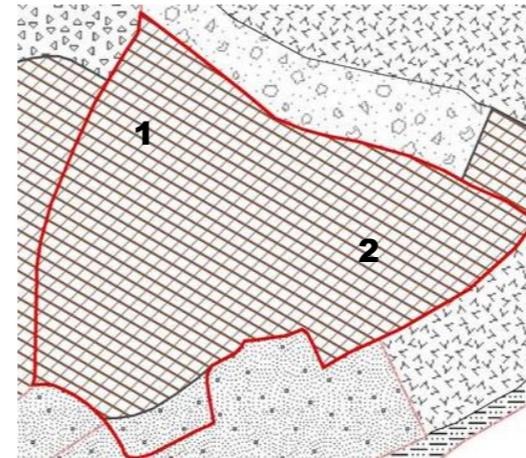
UPI-U 6 RESIDENCIAL DE RECUALIFICACION Y CONSERVACION, COTTON TREE.

Uso principal:	Vivienda
Usos secundarios:	Comercio local (solo sobre vias vehiculares) - vivienda.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	1.5 Metros
Área mínima de lote:	200 M ²
Frente mínimo de lote:	10m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.00
Aislamientos:	frente: 2.0 m Lateral: 1 m. a cada lado Posterior: 2.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m
MULTIFAMILIAR	
Área mínima de lote:	500m ²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.60 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.4
Aislamientos:	frente: 2 m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo y/o 16 m

LOCALIZACION

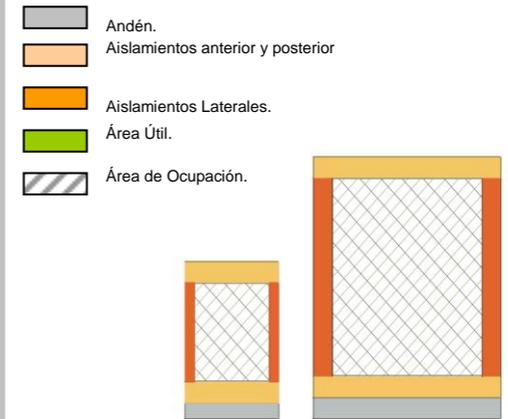


TRATAMIENTO



Conservación	1
Recualificación	2

OCUPACION



USOS



UPI- U7 RESIDENCIAL DE CONSOLIDACION, LOS ALMENDROS.

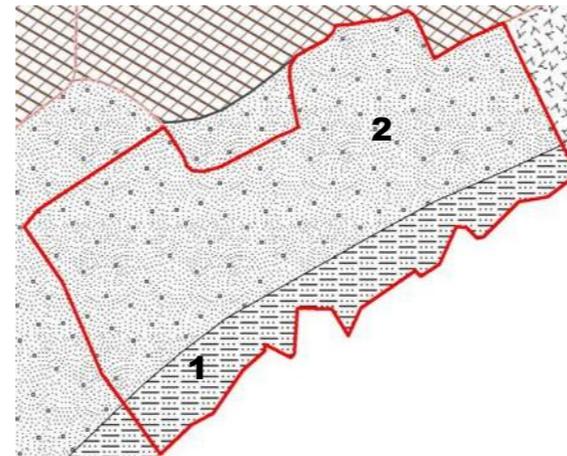
- Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Vivienda
Usos secundarios:	Comercio de barrio – vivienda.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	1.5 Metros
Área mínima de lote:	150 M ²
Frente mínimo de lote:	10.0 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 2.0 m
	Lateral: 1.0 m. a cada lado
	Posterior: 2.00 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m
MULTIFAMILIAR	
Área mínima de lote:	500m ²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.60 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.4
Aislamientos:	frente: 2 m
	Lateral: 2 a cada lado
	Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altílo

LOCALIZACION



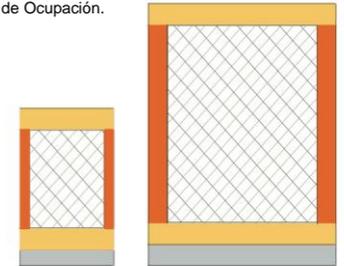
TRATAMIENTOS



Manejo de Borde 1
Consolidación 2

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS



UPI-U 8 RESIDENCIAL DE CONSOLIDACION, BARRIO OBRERO – BIGHT

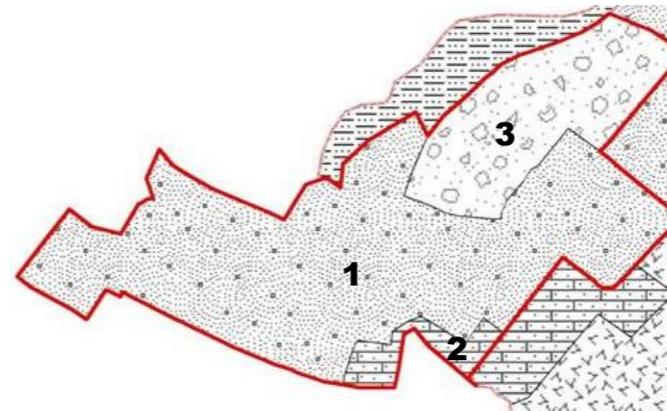
Los patrones de ocupación ya definidos y/o consolidados antes de la vigencia del POT (18 de Noviembre de 2003) no podrán ser objeto de subdivisiones.

Uso principal:	Vivienda
Usos secundarios:	Comercio de barrio, equipamientos (salud)
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	1.5 Metros
Área mínima de lote:	150 M ²
Frente mínimo de lote:	10 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 2.0 m Lateral: 1.0 m. a cada lado Posterior: 2.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m
MULTIFAMILIAR	
Área mínima de lote:	500m ²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.60 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.4
Aislamientos:	frente: 2 m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo y/o 16 m.

LOCALIZACION



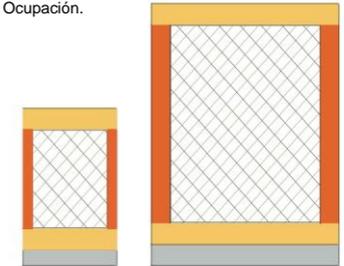
TRATAMIENTOS



Consolidación	1
Reasentamiento	2
Mejoramiento Integral	3

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS

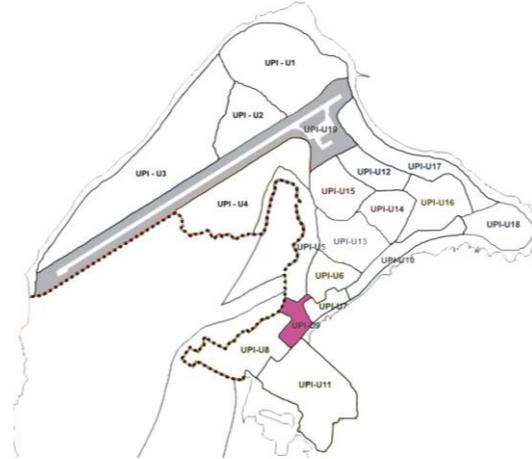


UPI-U9 EQUIPAMENTOS CONSOLIDACION, CENTRALIDAD EDUCATIVA

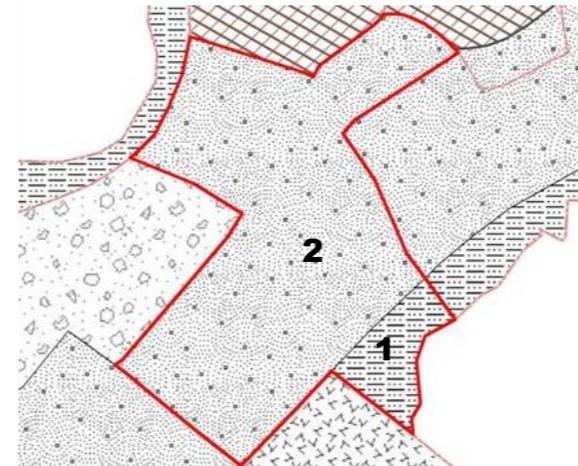
- Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Institucional
Usos secundarios:	Comercio estudiantil, servicio estudiantil.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote para uso principal:	1000 M ²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.0
Aislamientos:	frente: 4.0 m Lateral: 2.0 m. a cada lado Posterior: 4.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	4 pisos y/o 14 m
Área mínima de lote para usos secundarios:	300 M ²
Frente mínimo de lote:	15 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 4.0 m Lateral: 2.0 m. a cada lado Posterior: 2.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos + altillo 9 m

LOCALIZACION



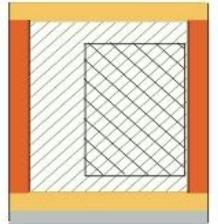
TRATAMIENTOS



Borde Litoral	1
Consolidación	2

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS



UPI-U 10 INSTITUCIONAL DE CONSOLIDACION, NIXON POINT

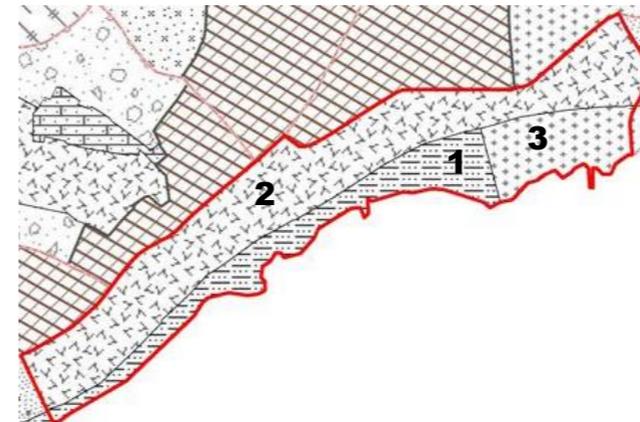
- Los Andenes ubicados sobre la Av. Francisco Newball serán de 4 m de ancho.
- Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Institucional
Usos secundarios:	Comercio Local – vivienda unifamiliar y multifamiliar.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote para uso principal:	2000 M ²
Frente mínimo de lote:	30 m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.6
Aislamientos:	frente: 6 m Lateral: 3 m. a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m
Altura máxima:	4 pisos
Área mínima de lote para uso secundarios:	300 M ²
Frente mínimo de lote:	15 m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.8
Aislamientos:	frente: 6 m Lateral: 1.5 m. a cada lado Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m
Altura máxima:	2 pisos
MULTIFAMILIAR	
Área mínima de lote:	500m ²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.5
Aislamientos:	frente: 6 m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo

LOCALIZACION



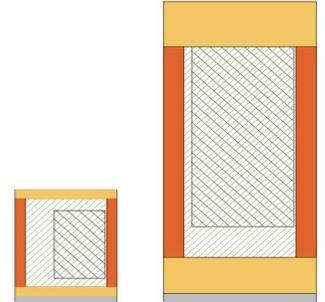
TRATAMIENTOS



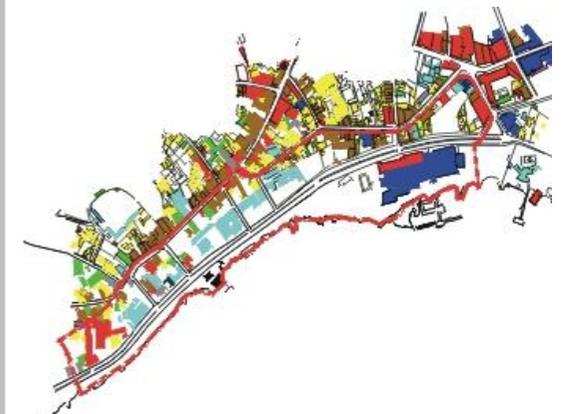
Manejo de Borde	1
Equipamientos especiales	2
Recualificación	3

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación



USOS



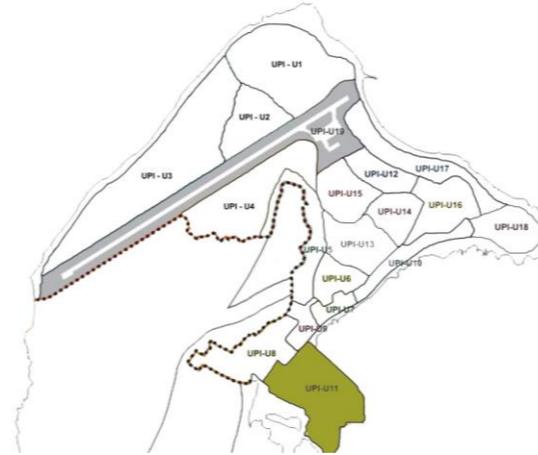
UPI-U 11 EQUIPAMIENTOS DE CONSOLIDACION MULTIPROPOSITO PORTUARIA

- La normatividad definida en la presente ficha estará vigente hasta tanto la complemente el Plan Parcial determinado para la zona.
- El uso de vivienda existente en esta zona deberá ser objeto de reubicación.

Uso principal:	Bodegas, Equipamientos de seguridad, Servicio y Equipamiento de Transporte marítimo. Industria Pesquera.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en el uso principal
Áreas de Cesión:	
Andenes:	4.0 Metros
Área mínima de lote:	5000M ²
Frente mínimo de lote:	50.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.70
Índice de construcción máximo:	2.10
Aislamientos:	frente: 12.00 m Lateral: 3.0 m a cada lado Posterior: 10.00 m
Andenes:	2 m
Voladizos:	1.5 sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	3 pisos y/o 10.50 m

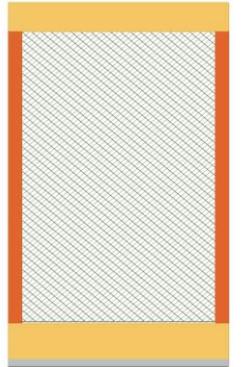


LOCALIZACION

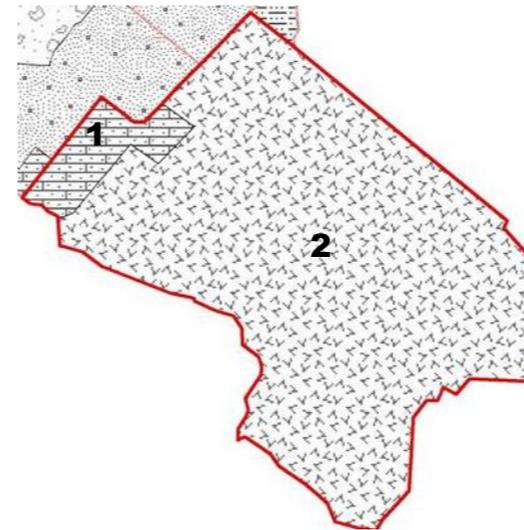


OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.

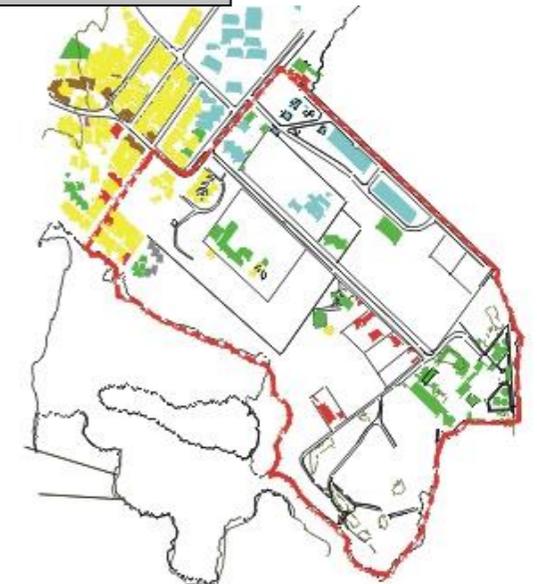


TRATAMIENTOS



generacion de equipamientos	1
Reasentamiento	2

USOS

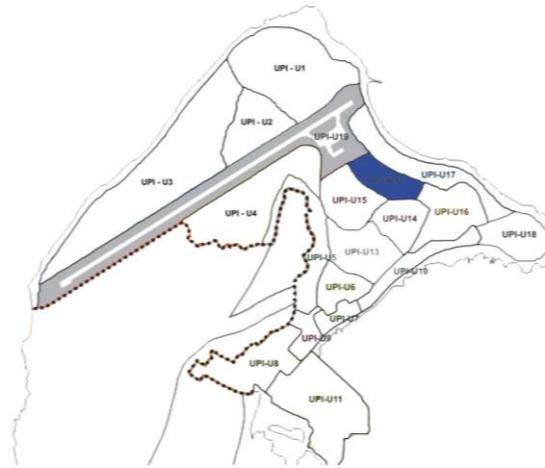


UPI-U 12 EQUIPAMIENTOS DE CONSOLIDACION, SWAMP GROUND DEPORTIVA

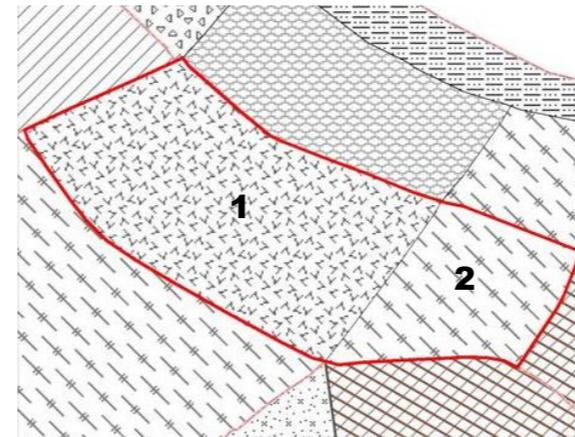
Se debe reorientar el comercio, hacia un comercio que fortalezca el uso principal de la IPU.

Uso principal (Trat. 1):	Equipamientos deportivos y recreativos
Usos secundarios:	Vivienda, Comercio Local
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote:	5000M ²
Frente mínimo de lote:	50.00m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.80
Aislamientos:	frente: 8.00m Lateral: 5.0 m. a cada lado Posterior: 10 m
Voladizos:	1.00 m
Altura máxima:	2 pisos + altillo y/o 10 m.
MULTIFAMILIAR (Trat. 2)	
Área mínima de lote:	2000m ²
Frente mínimo de lote:	40 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.0
Aislamientos:	frente: 4 m Lateral: 3 a cada lado Posterior: 8 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo y/o 16m

LOCALIZACION

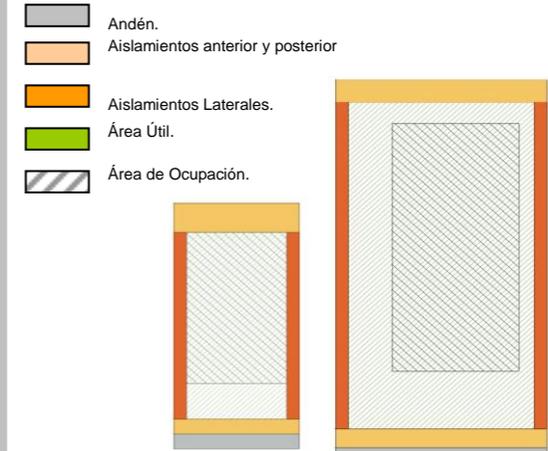


TRATAMIENTOS



Consolidación	1
cambio de patron	2

OCUPACION



USOS

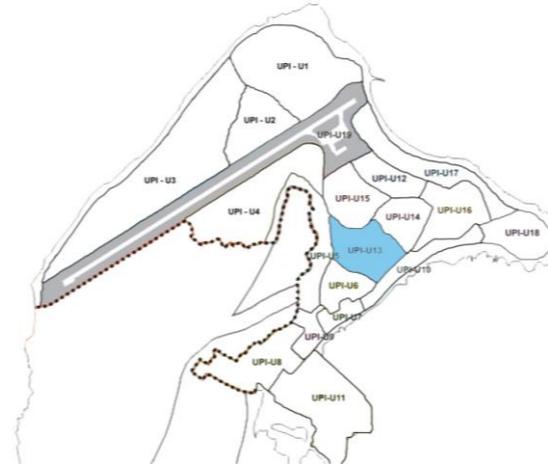


UPI-U 13 EQUIPAMIENTOS DE CONSOLIDACION, BLACK DOG

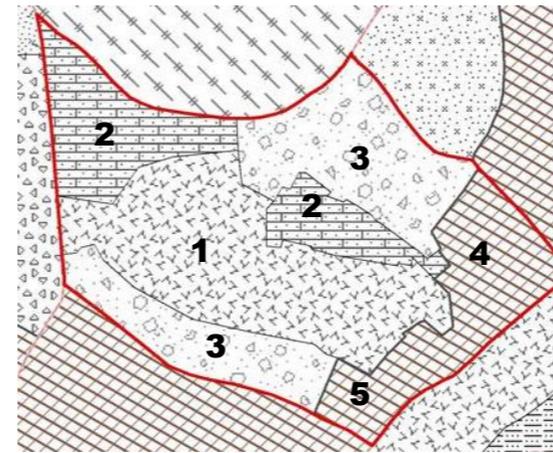
- La normatividad definida en la presente ficha estará vigente hasta tanto la complemente el Plan Parcial determinado para la zona.

Uso principal:	Equipamientos deportivos y recreativos
Usos secundarios:	Comercio – vivienda
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	1.5 Metros
Área mínima de lote:	150 M ²
Frente mínimo de lote:	10 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 2.0 m Lateral: 1 m. a cada lado Posterior: 2.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos + Altílo.
MULTIFAMILIARES:	
Área mínima de lote:	2000 M ²
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.40
Índice de construcción máximo:	1.60
Aislamientos:	frente: 8.00 m Lateral: 4.00m a cada lado Posterior: 10.00 m
Voladizos:	1.50 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altílo y/o 16m

LOCALIZACION



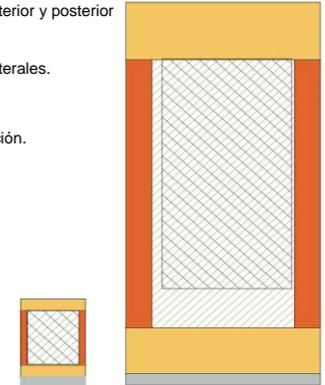
TRATAMIENTOS



Conservación	4
Equipamientos especiales	1
Reasentamiento	2
Mejoramiento Integral	3
Recualificación	5

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



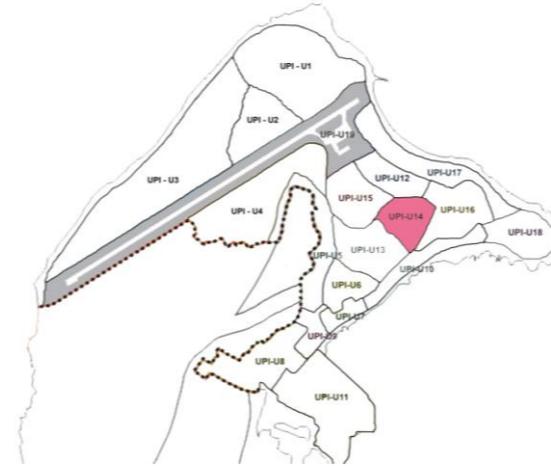
USOS



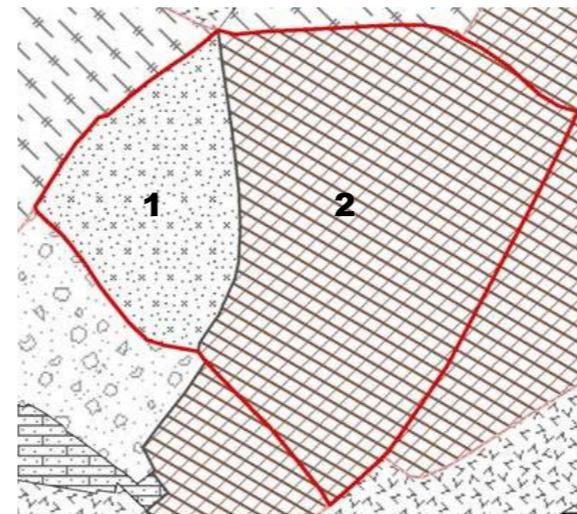
UPI-U 14 RENOVACION GRANDES EQUIPAMIENTOS, ROCK HOLE

Uso principal:	Comercio
Usos secundarios:	Comercio – vivienda,
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote:	150 M ²
Frente mínimo de lote:	10 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 2.0 m Lateral: 1 m. a cada lado Posterior: 2.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos
MULTIFAMILIARES:	
Área mínima de lote:	2000 M ²
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.40
Índice de construcción máximo:	1.60
Aislamientos:	frente: 8.00 m Lateral: 4.00m a cada lado Posterior: 10.00 m
Voladizos:	1.50 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altílo

LOCALIZACION



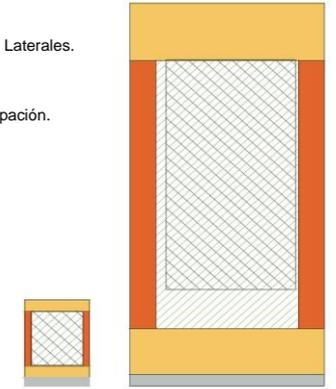
TRATAMIENTOS



Conservación 1
 generación de equipamientos 2

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS



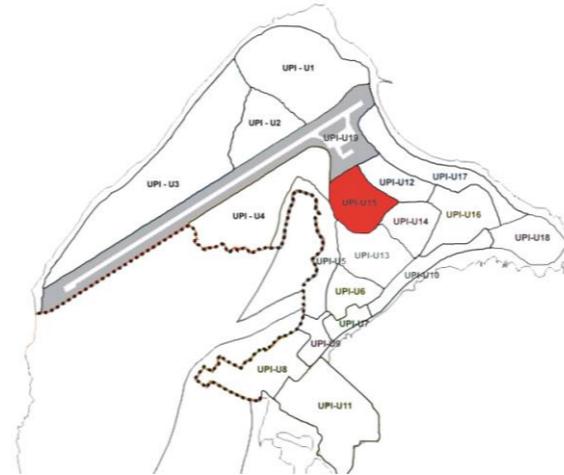
UPI-U 15 RESIDENCIAL DE RENOVACION, SWAMP GROUND

- La normatividad definida en la presente ficha estará vigente hasta tanto la complemente el Plan Parcial determinado para la zona.

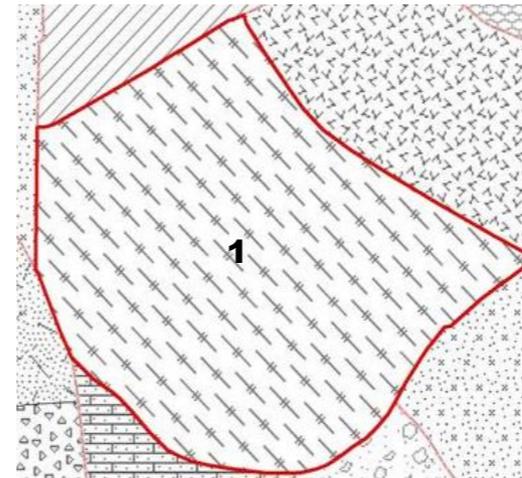
Uso principal:	Vivienda
Usos secundarios:	Comercio – vivienda, equipamientos, estación de servicio
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote:	2000 M ²
Frente mínimo de lote:	40.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.60 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.40
Aislamientos:	frente: 4.00m Lateral: 2.5 m. a cada lado Posterior: 4.00 m
Voladizos:	1.50 m
Altura máxima:	4 pisos + Altillo.



LOCALIZACION



TRATAMIENTOS



cambio de patron

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS



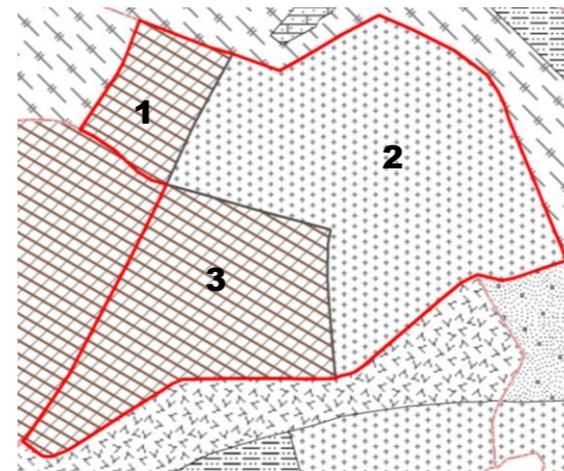
UPI-U 16 REQUALIFICACION COMERCIAL, HELL GATE

Uso principal:	Comercio
Usos secundarios:	hotel, Comercio – vivienda, parqueadero
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote:	300 M ²
Frente mínimo de lote:	15.00m
Índice de ocupación máximo:	0.70 del área del lote
Índice de construcción máximo:	2.10
Aislamientos:	frente: 2.00 m Lateral: adosado de ambos lados Posterior 2.00 m
Voladizos:	1.00 m
Altura máxima:	3 pisos
MULTIFAMILIARES:	
Área mínima de lote:	1500 M ²
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.40
Índice de construcción máximo:	1.60
Aislamientos:	frente: 4.00 m Lateral: 4.00m a cada lado Posterior: 10.00 m
Voladizos:	1.50 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo
HOTELES:	
Área mínima de lote:	3000 M ²
Frente mínimo de lote:	40.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.50
Índice de construcción máximo:	2.0
Aislamientos:	frente: 4.00 m Lateral: 4.00m a cada lado Posterior: 10.00 m
Voladizos:	1.50 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo

LOCALIZACION

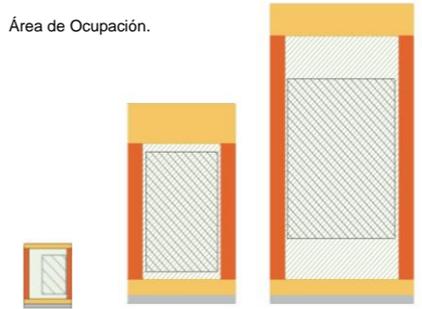


TRATAMIENTOS



Conservación	1
Recualificación	2

OCUPACION



USOS



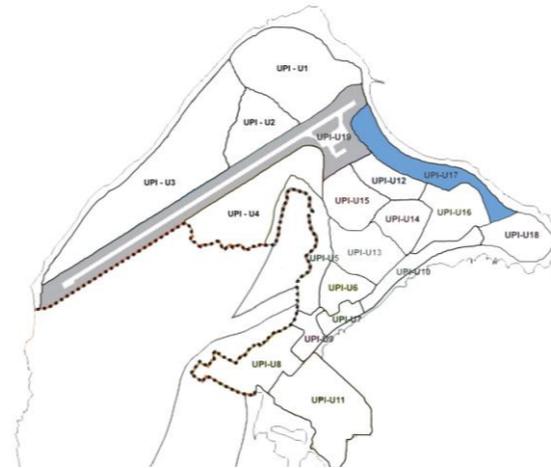
UPI-U 17 RENOVACION HOTELERA COMERCIAL, SPRATT BIGHT

- La normatividad definida en la presente ficha estará vigente hasta tanto la complemente el Plan Parcial determinado para la zona.
- Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

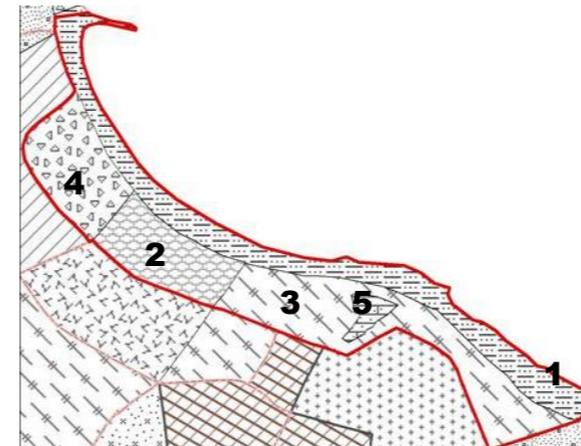
Uso principal (Trat. 1):	hoteles, Espacio público.
Usos complementarios:	comercio y espacio público
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	4.0 Metros
Área mínima de lote:	4000M2
Frente mínimo de lote:	50.00m
Índice de ocupación:	0.50 del área del lote
Índice de construcción:	2.50
Aislamientos:	frente: 6.00m
	Lateral: 5.00m
	Posterior: 10.00m
Voladizos:	2.00 m.
Número de pisos:	5 pisos máximo + Altillo



LOCALIZACION



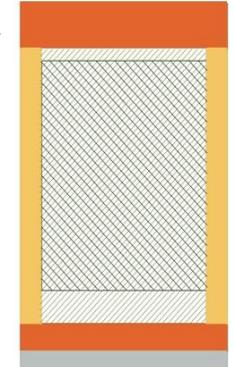
TRATAMIENTOS



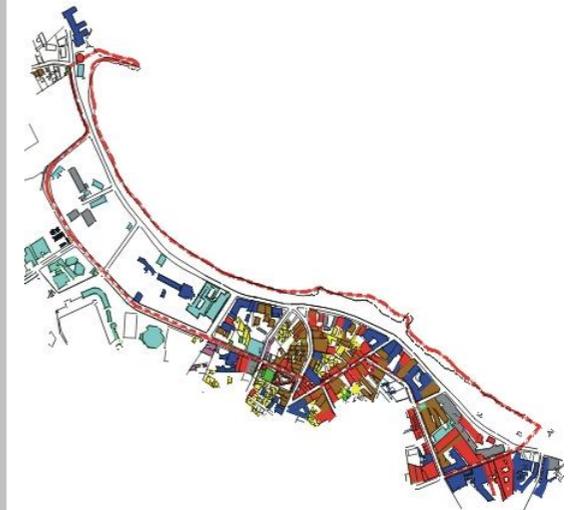
Manejo de Borde	1
Conservación	2
Renovación	3
generación de equipamientos	4
Reasentamiento	5

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS

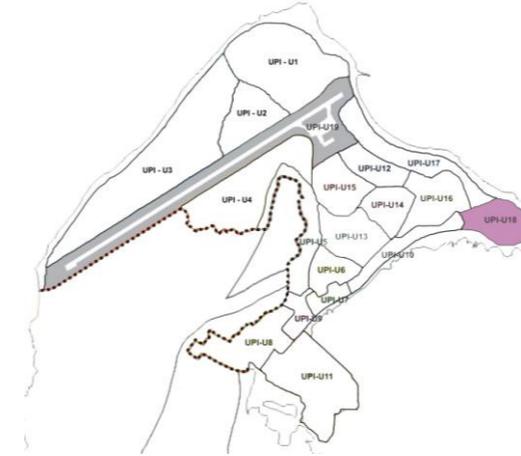


UPI-U 18 CONSOLIDACION URBANISTICA PUNTA HANSA

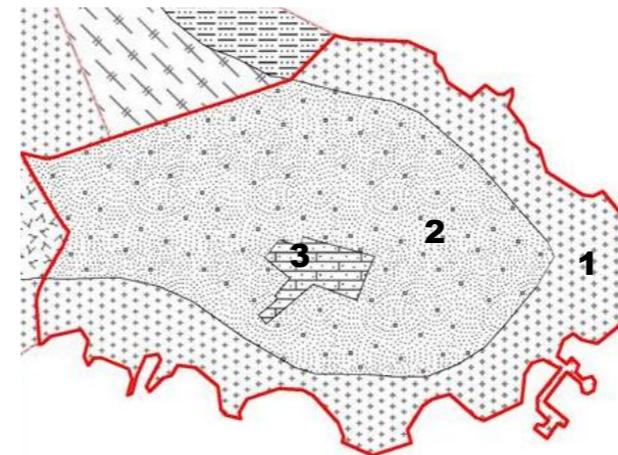
Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Hotel, vivienda multifamiliar, Comercio
Usos complementarios:	Parqueadero Y Espacio público
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	4.0 Metros
Área mínima de lote:	2000M ²
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación:	0.50 del área del lote
Índice de construcción:	3.0
Aislamientos:	frente: 5.00m Lateral: 4.00m Posterior: 10.00m
Voladizos:	2.00 m
Número de pisos:	6 pisos máximo

LOCALIZACION



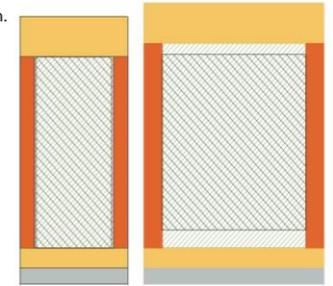
TRATAMIENTOS



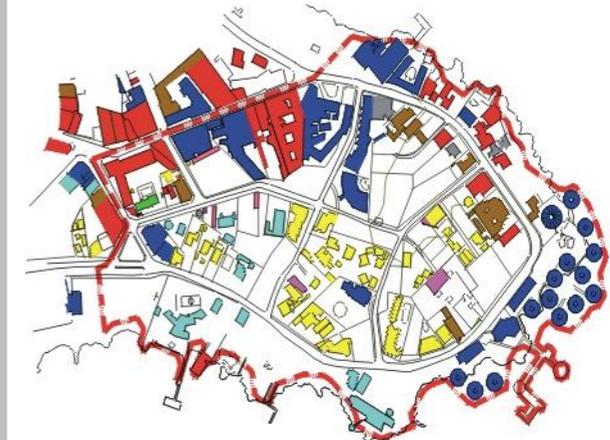
Manejo de Borde	1
Urbanística	2
Reasentamiento	3

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.

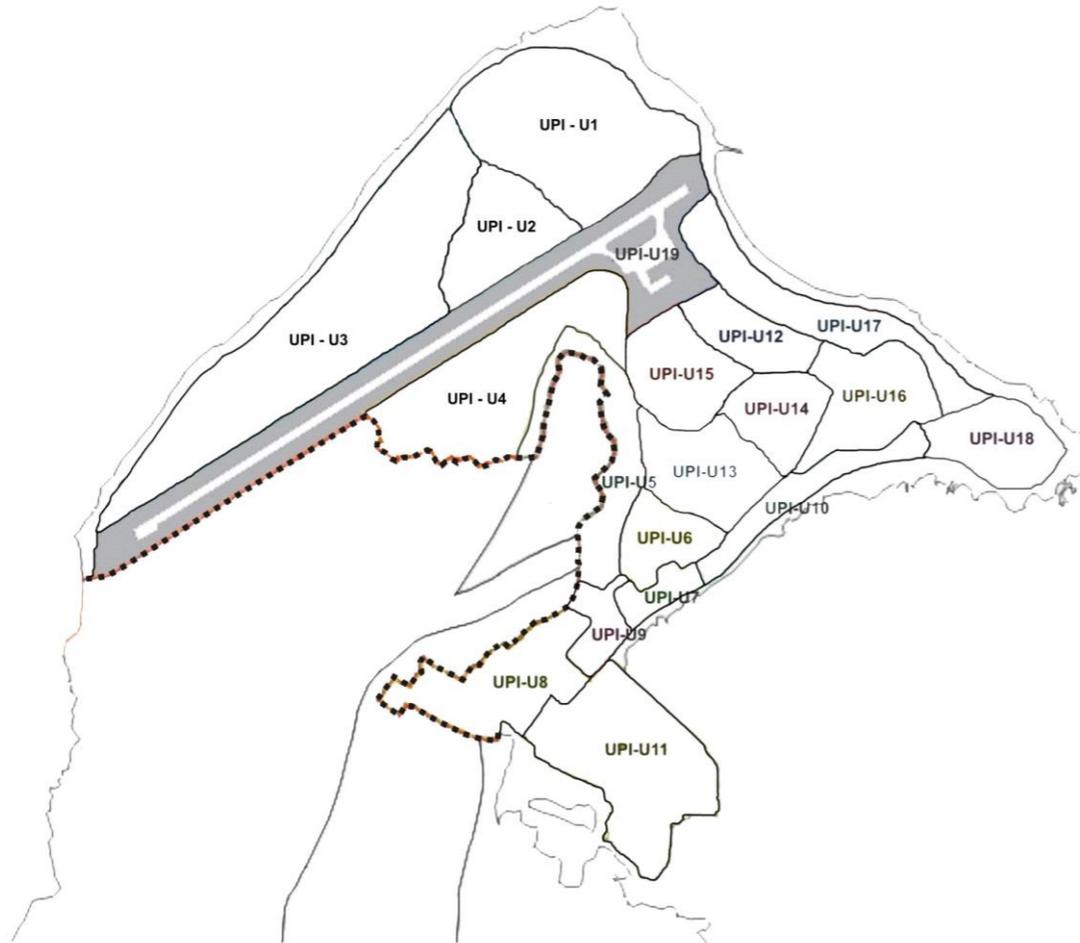


USOS



UPI-U 19 CONSOLIDACION DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO

Parágrafo: La normatividad para esta UPI estará sujeta al plan maestro del Aeropuerto.



ZONA RURAL

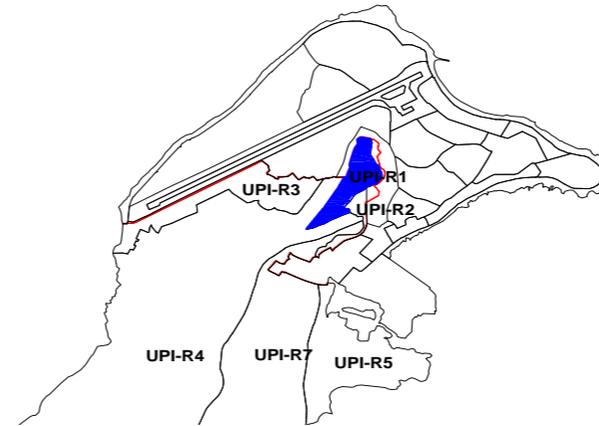
Unidades de planificación insular rural

ASOCIADAS A LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE:

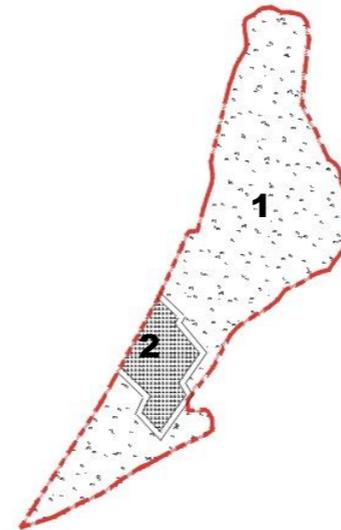
UPI-R 1 NORTH CLIFF

Uso principal:	Protección
Usos secundarios:	Equipamientos sociales, vivienda recreativos y turísticos
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote:	2000M ²
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.2del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.40
Aislamientos:	frente: 4.00 m min. Lateral: 3.0 a cada lado min. Posterior: 4.00 m min.
Voladizos:	1.50 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos

LOCALIZACION



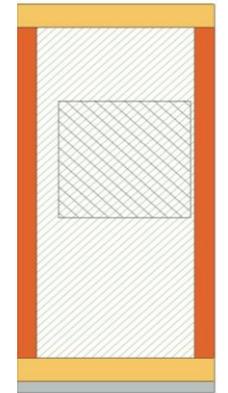
TRATAMIENTOS



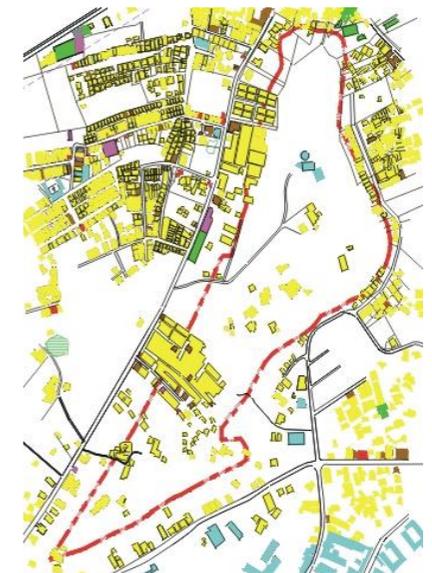
Protección						1
Reasentamiento						2

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS

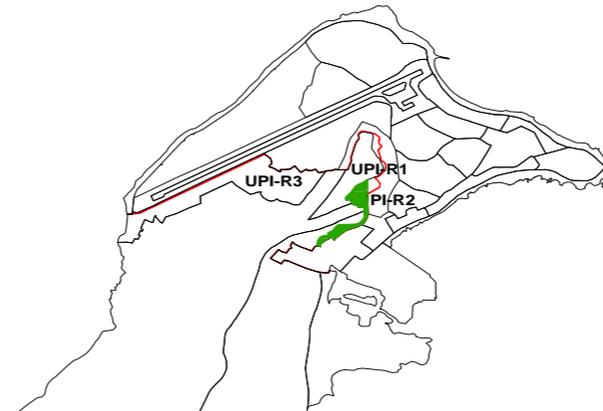


UPI-R2 RESIDENCIAL DE RENOVACION, JARDÍN DE BORDE URBANO JONES ROAD.

Uso principal (Trat. 1):	Vivienda
Usos secundarios:	Institucional.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	1.5 Metros
Área mínima de lote:	200 M ²
Frente mínimo de lote:	10 m
Índice de ocupación máximo:	0.50 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.2
Aislamientos:	frente: 2.0 m
	Lateral: 1 m. a cada lado
	Posterior: 2.0 m
Voladizos:	1 m
Altura máxima:	2 pisos

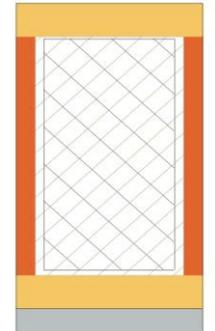


LOCALIZACION

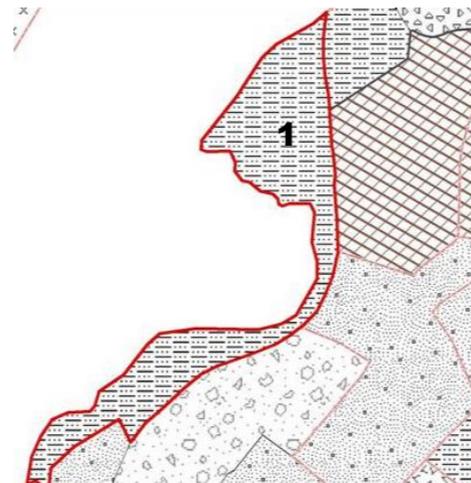


OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



TRATAMIENTOS



Desarrollo

USOS

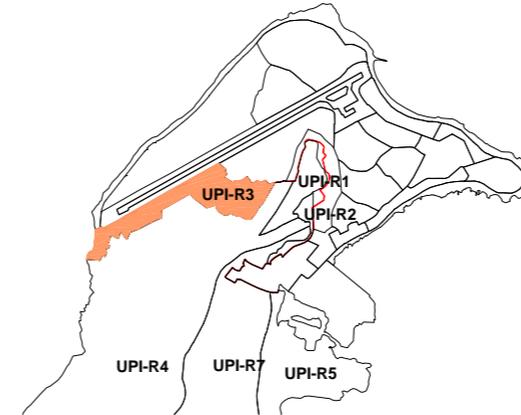


UPI-R3 Residencial Especial, Jardín de borde - transición urbano - rural

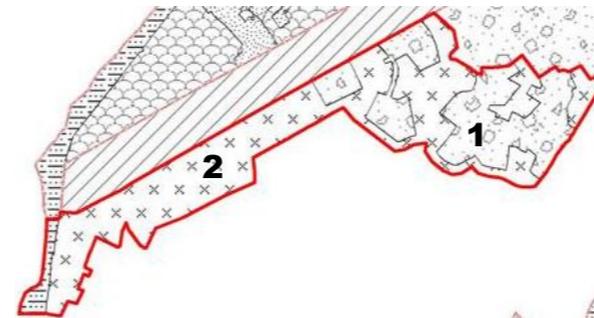
Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Espacio público,
Usos secundarios:	Vivienda y comercio de barrio Equipamiento (FAC).
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	4 Metros
Área mínima de lote:	2500M ²
Frente mínimo de lote:	40 m
Índice de ocupación máximo:	0.05 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.05
Aislamientos:	frente: 5 m Lateral: 3 m. a cada lado Posterior: 6 m
Voladizos:	1.5 m
Altura máxima:	1 pisos
Área mínima de lote vivienda y comercio De barrio.	
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.80
Aislamientos:	frente: 4m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	1pisos y/o 3.5 m

LOCALIZACION



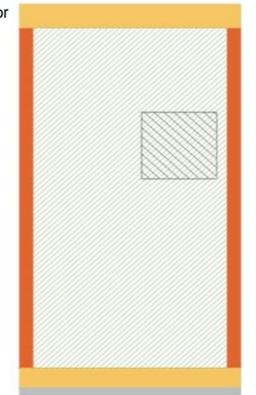
TRATAMIENTO



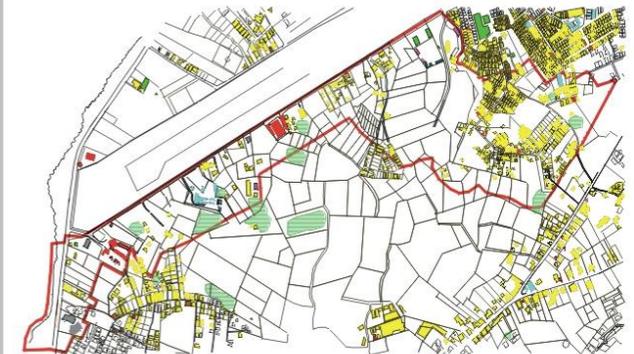
Manejo de Borde	2
Mejoramiento Integral	1

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS

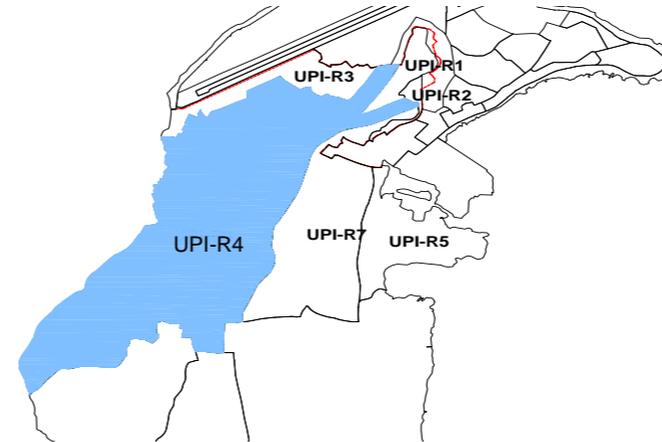


UPI-R 4 RESERVA FORESTAL

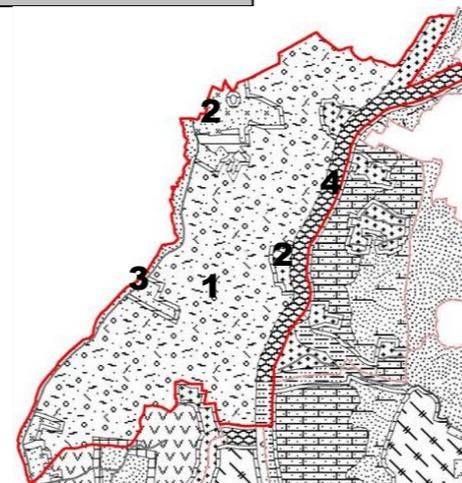
Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Reserva forestal
Usos secundarios:	Agricultura, Equipamientos recreativos, porcicultura, vivienda (rural), avicultura, posadas nativas)
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote vivienda Rural Loma:	300 M ²
Frente mínimo de lote:	15.00
Índice de ocupación máximo:	0.50
Índice de construcción máximo:	1.00
Aislamientos C. la Loma:	frente: 2.00
	Lateral: 2.0 a cada lado min.
	Posterior: 2.00m min.
Área mínima de lote vivienda Rural Circunvalar:	1500 M ²
Frente mínimo de lote:	30.0
Índice de ocupación máximo:	0.10
Índice de construcción máximo:	0.20
Aislamientos Circunvalar:	frente: 4.00
	Lateral: 4.00 a cada lado min.
	Posterior: 4.00m min.
Bermas:	4.0m sobre vía circunvalar
Área mínima de lote para usos secundarios al interior de la zona:	
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.10 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.20
Aislamientos:	frente: 10.00 m min.
	Lateral: 3.00 a cada lado min.
	Posterior: 4.00m min.
Voladizos:	1.50m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos

LOCALIZACION



TRATAMIENTOS



Reserva Forestal	1
Manejo especial	2
Borde de transicion Productores	3
Mejoramiento Integral	4

OCUPACION



USOS



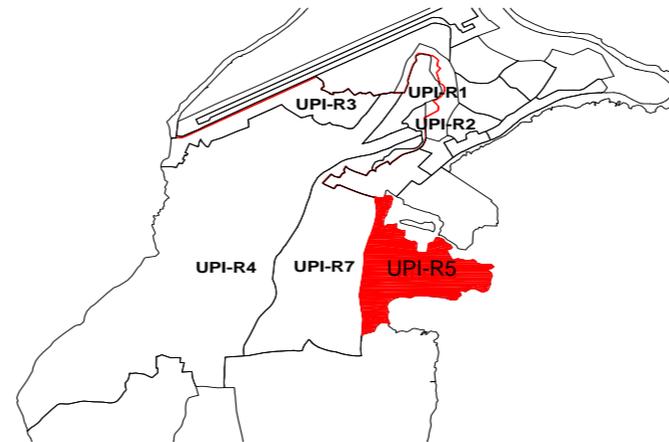
UPI-R 5 RESERVA DE BIOSFERA PARQUE REGIONAL BAHIA HOOKER

Para el uso secundario de vivienda se permitirá su desarrollo únicamente sobre el corredor de la vía de San Luís (50 mts colindantes con la vía). Los predios colindantes con el manglar deberán respetar el área de protección establecida en el decreto 325 de 2003.

Uso principal:	Protección
Usos secundarios:	Senderos ecológicos, vivienda aislada
Usos prohibidos:	Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.



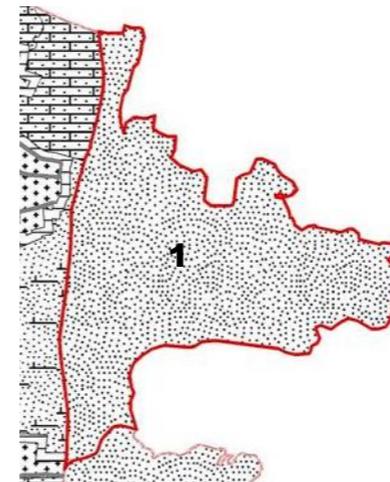
LOCALIZACION



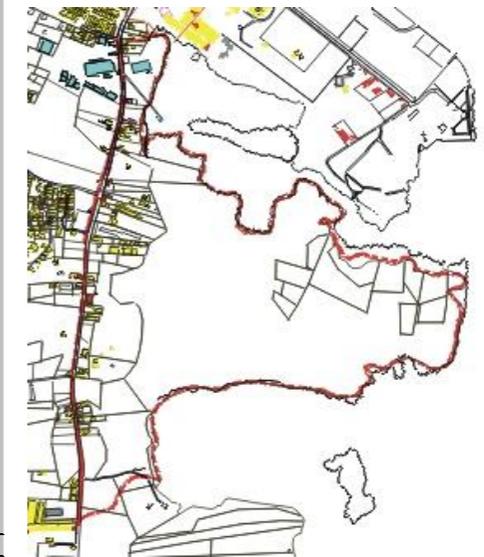
OCUPACION



TRATAMIENTOS



USOS



PROTECCIÓN

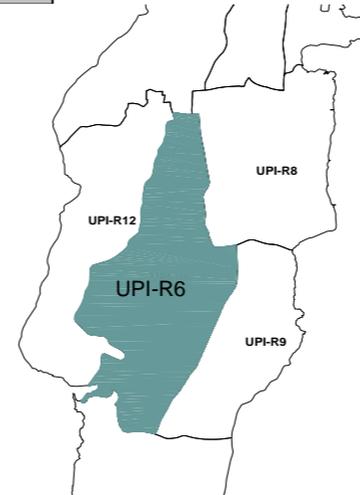
UPI-R 6 RESERVA MUNIDAL DE BIOSFERA- CUENCA DEL COVE-CORREDOR SUBURBANO COVE Y LOMA

Los predios ubicados en la zona núcleo de reserva de biosfera para su desarrollo deberán contar con previo concepto favorable de la corporación ambiental Coralina.

Uso principal:	Protección, Agricultura.
Usos secundarios:	Vivienda corredor suburbano, institucional, comercio, comercio vivienda
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote sobre corredores:	300 M ²
Frente mínimo de lote sobre vía:	15.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.80
Aislamientos:	frente: 4.00 m
	Lateral: 2.50 m
	Posterior: 2.00m
Voladizos:	1.50 m
Altura máxima:	2 pisos



LOCALIZACION



OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



TRATAMIENTOS



Protección	1
Manejo especial	2
Mejoramiento Integral	3
Borde de transición Productores	4
Conservación Arquitectonica y Urbanistica	5

USOS

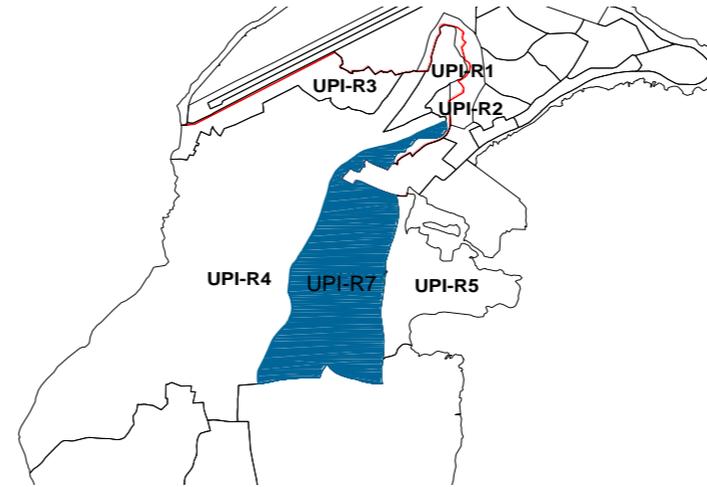


UPI-R 7 SUBURBANA DE GRANDES EQUIPAMIENTOS

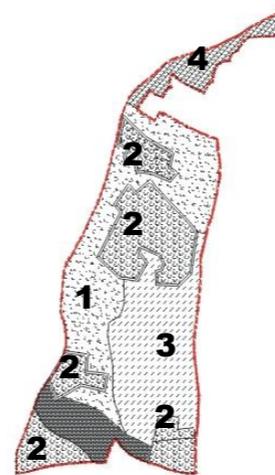
Los usos agrícolas y ganaderos deben ser acordados con la secretaria de agricultura y Coralina.

Uso principal:	Ganadería, agricultura, Equipamientos, institucional (hospital)
Usos secundarios:	Vivienda rural aislada (corredor suburbano), institucional, comercio, comercio vivienda .
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote:	300 M ² (sobre corredor)
Frente mínimo de lote:	15.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.80
Aislamientos:	frente: 2.00m Lateral: 2.50 a cada lado Posterior: 2 m
Voladizos:	1.50 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos
EQUIPAMIENTOS y Usos secundarios:	
Área mínima de lote:	3.000 M ²
Frente mínimo de lote:	50.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.30
Índice de construcción máximo:	0.90
Aislamientos:	frente: 10.00 m Lateral: 4.00 m a cada lado Posterior: 6.00 m
Voladizos:	1.50 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	3 pisos

LOCALIZACION



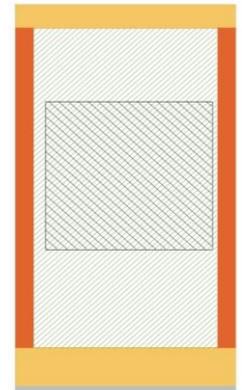
TRATAMIENTOS



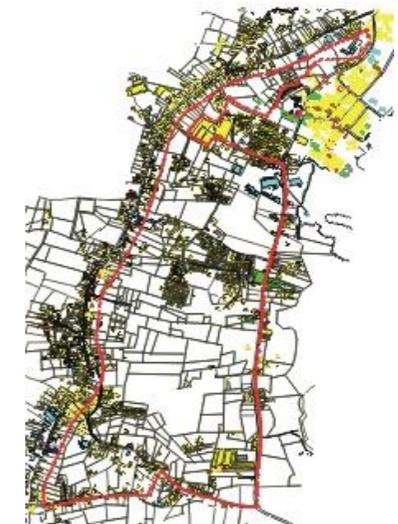
Reserva Forestal	1
Manejo especial	2
Borde de transición Productores	3
Mejoramiento Integral	4

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS



UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR RURAL ASOCIADAS A EL MANEJO DE AGUAS LLUVIAS Y AL SUELO PRODUCTIVO. (DISTRITOS).

UPI-R 8 DISTRITO DE RIEGO

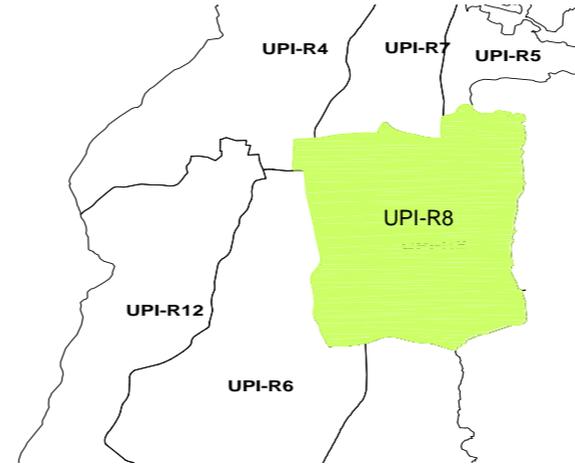
Los usos de avicultura, porcicultura y ganadería deben acordarse con la secretaría de agricultura y la corporación dentro del sistema de sostenibilidad alimentaria.

Los Usos secundarios permitidos se desarrollaran sobre la franja de 50 metros a partir del borde de la vía circunvalar contraria al mar y en la vía principal de la Loma será, Little Hill y Court House en ambos sentidos.

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

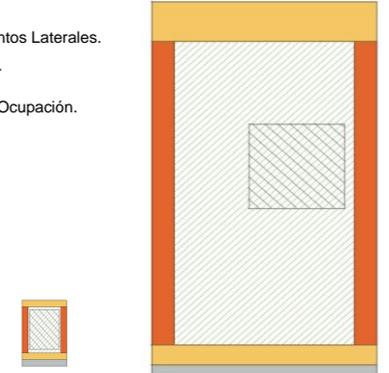
Uso principal:	Protección Manglar cuerpos de agua.
Usos secundarios:	Vivienda (corredor suburbano), comercio-vivienda, porcicultura, avicultura, agropecuarios.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote corredores loma, Little Hill, Court House:	
Frente mínimo de lote:	300M ²
Índice de ocupación máximo:	15m
Índice de construcción máximo:	0.5 del área del lote
Aislamientos:	1.00
	frente: 2 m
	Lateral: 1.50 a cada lado
	Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos
PARA TRATAMIENTO. 2-3	
Área mínima de lote:	3000 M ²
Frente mínimo de lote:	40.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.10
Índice de construcción máximo:	0.10
Aislamientos:	frente: 4.00 m
	Lateral: 4.00m a cada lado
	Posterior: 8.00 m
Altura máxima:	1 pisos

LOCALIZACION

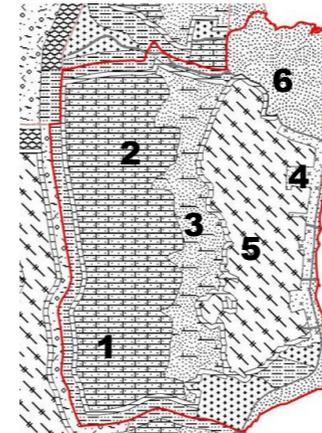


OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.

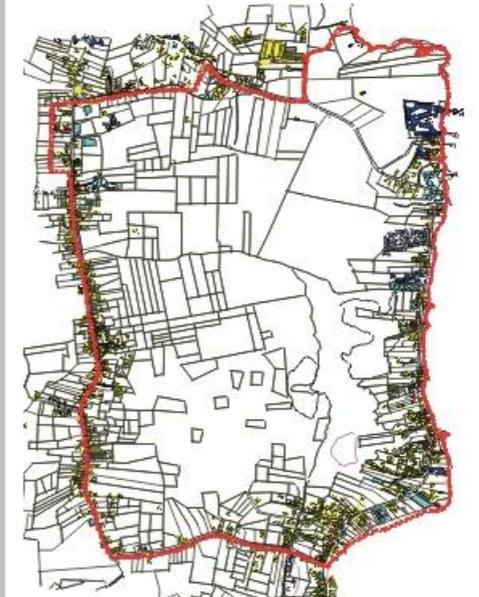


TRATAMIENTOS



Protección	1
Forestal Productor	2
Agrícola	3
Manejo Especial	4
Mejoramiento integral	5
Recuperación Espacio Público	6

USOS



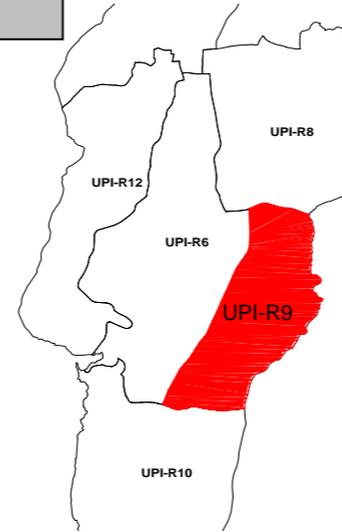
UPI-R 9 VIVIENDA NATIVA – ASOCIADA A ACTIVIDAD AGRICOLA SOSTENIBLE – CORREDOR SUBURBANO DE SAN LUIS

La franja de 50 metros contados a partir del borde de la vía se medirán hacia un solo Costado, el sector contrario al mar. A excepción se permitirá el desarrollo de los usos permitidos en el sector de Hoppie entre la vía circunvalar y el borde litoral (terrenos consolidados – concepto dimar)

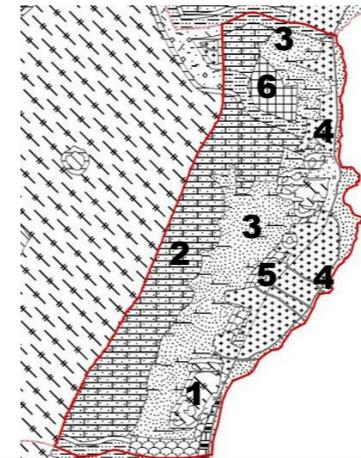
Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Agricultura, Vivienda rural
Usos secundarios:	Ganadería, institucional, hotel (posadas nativas), comercio, comercio vivienda, avicultura, porcicultura.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote corredor y área suburbana:	300M ²
Frente mínimo de lote:	15m
Índice de ocupación máximo:	0.5 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.00
Aislamientos:	frente: 2 m Lateral: 1.50 a cada lado Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos
Área mínima de lote (Trat. 2):	1500M ²
Frente mínimo de lote:	30m
Índice de ocupación máximo:	0.10 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.20
Aislamientos:	frente: 2 m Lateral: 1.50 a cada lado Posterior: 2 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos
HOTEL:	
Área mínima de lote:	3000 M ²
Frente mínimo de lote:	50.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.50
Índice de construcción máximo:	1.00
Aislamientos:	frente: 4.00 m Lateral: 4.00m a cada lado Posterior: 8.00 m
Altura máxima:	2 pisos

LOCALIZACION



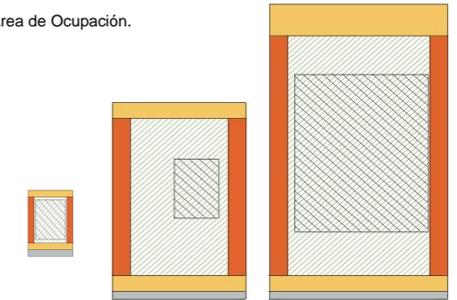
TRATAMIENTOS



Protección	1
Forestal Productor	2
Agrícola	3
Mejoramiento integral	4
Desarrollo	5
Consolidación	6

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.



USOS



**UPI-R 10 AGROPECUARIA PRIMARIA 1- CORREDOR SUBURBANO PEPPER HILL-
 FOUR CORNER – TOM HOOKER**

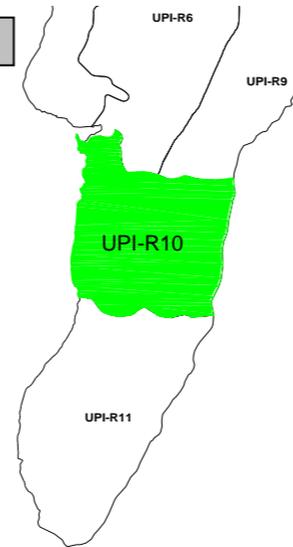
Los índices establecidos son para el uso secundario.

Los corredores suburbanos Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, vía circunvalar se encuentra Determinada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, en la cual se desarrollaran los usos secundarios incluyendo los predios que posean más del 80% de su área dentro de la franja de los 50 m.

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

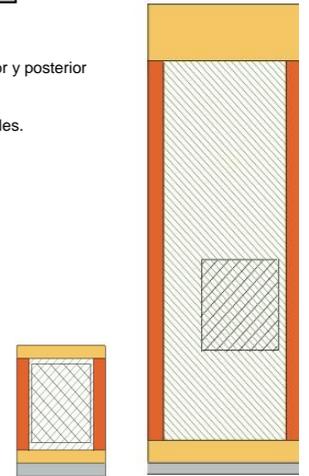
Uso principal:	Agricultura
Usos secundarios:	Ganadería, vivienda (rural), institucional (Educativo), comercio-vivienda, avicultura, porcicultura, hostel – posada nativa.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote vivienda rural (Corredor sub urbano Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, Vía circunvalar)	
	300 M ²
Índice de ocupación máximo:	0.4 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.8
Frente mínimo de lote:	15m
Área mínima de lote vivienda Rural Asoc. Agric.	
	3000 M ² al interior de la zona
Índice de ocupación máximo:	0.05 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.1
Frente mínimo de lote:	30m
Índice de ocupación máximo:	0.4 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.8
Aislamientos:	frente: 4 m Lateral: 1.50 a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos

LOCALIZACION

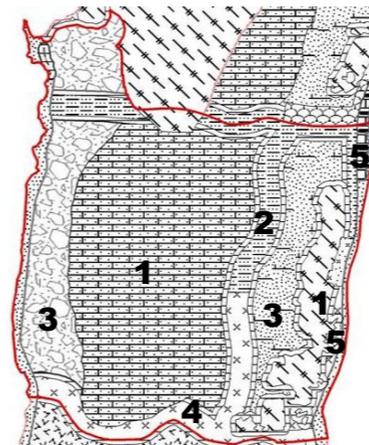


OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación.

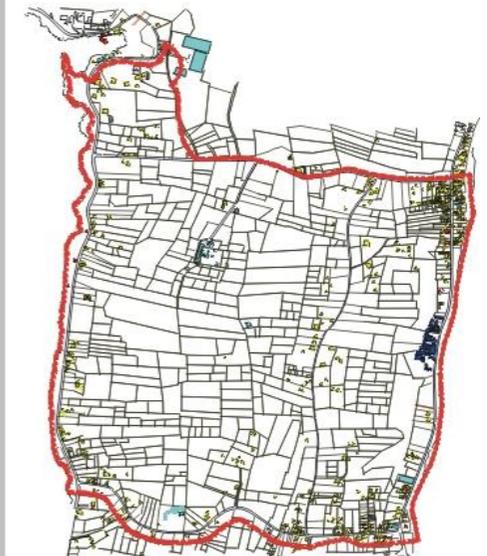


TRATAMIENTOS



Protección	1
VIS - Rural	2
Agrícola	3
Mejoramiento integral	4
Desarrollo Restringido por riesgo	5
Reubicación	5

USOS



UPI-R 11 AGROPECUARIA PRIMARIA 2 – CORREDOR SUBURBANO ELSY BAR

Los usos de avicultura, porcicultura y ganadería deben acordarse con la secretaría de agricultura y la corporación dentro del sistema de sostenibilidad alimentaria y fortalecimiento a actividad agrícola.

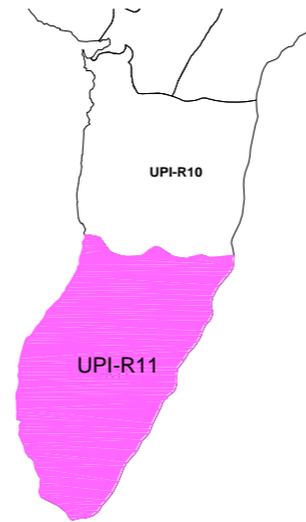
Los usos de agricultura deben acordarse con la secretaría de agricultura.

El corredor suburbano Elsy bar se encuentra Determinada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, en la cual se desarrollaran los usos secundarios incluyendo los predios que posean más del 80% de su área dentro de la franja de los 50 m

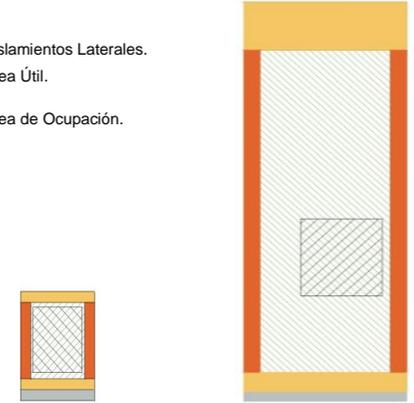
Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Agricultura, Recreacional.
Usos secundarios:	Vivienda (rural), institucional, comercio turístico y asociado a actividad hípica, avicultura, porcicultura.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote vivienda rural	
(Corredor suburb. Elsy Bar)	300 M ²
Índice de ocupación máximo vivienda rural	0.4 del área del lote
Índice de construcción máximo vivienda rural	0.8
Frente mínimo de lote:	15m
Área mínima de lote vivienda rural	
(Circunvalar)	1500 M ²
Índice de ocupación máximo vivienda rural	0.1 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.1
Frente mínimo de lote:	m
Aislamientos:	frente: 4 m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 4 m
Área mínima de lote vivienda asociado agricultura	
	2500 M ² al interior de la zona
Índice de ocupación máximo vivienda asociado Agr.	0.05 del área del lote
Índice de construcción máximo vivienda rural	0.1
Frente mínimo de lote:	35m
Aislamientos:	frente: 4 m Lateral: 1.50 a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos

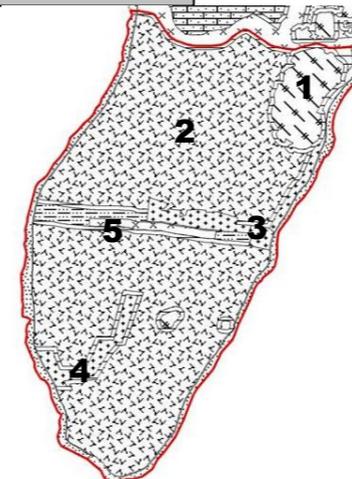
LOCALIZACION



OCUPACION



TRATAMIENTOS



USOS



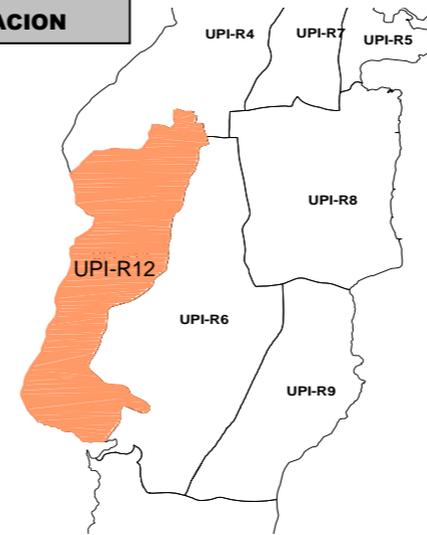
Protección	1
Agrícola	2
Mejoramiento Integral	3
Manejo Especial	4
Desarrollo	5

UPI-R 12 AGROPECUARIA SECUNDARIA – CORREDOR SUBURBANO DEL COVE

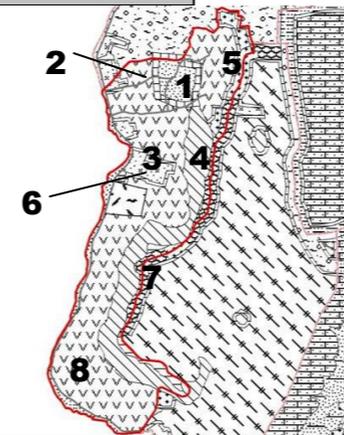
Esta zona se encuentra Determinada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, incluyendo los predios que en la franja estén contenidos en más del 80% del área del lote
 Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Agricultura.
Usos secundarios:	Vivienda (rural), Ganadería, comercio (agrícola), comercio-vivienda, avicultura, porcicultura, posada nativa.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote vivienda rural (Corredor suburbano Cove)	
	300 M ²
Índice de ocupación máximo vivienda rural	0.4 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.8
Frente mínimo de lote:	15m
Aislamientos:	frente: 2 m
	Lateral: 1.50 a cada lado
	Posterior: 2 m
Área mínima de lote vivienda rural (Circunvalar)	
	1500 M ²
Índice de ocupación máximo vivienda rural	0.1 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.1
Frente mínimo de lote:	m
Aislamientos:	frente: 4 m
	Lateral: 2 a cada lado
	Posterior: 4 m
Área mínima de lote vivienda rural asociada Agr.	
	3000 M ² al interior del la zona.
Índice de ocupación máximo:	0.05 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.1
Frente mínimo de lote:	30m
Aislamientos:	frente: 4 m
	Lateral: 1.50 a cada lado
	Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos

LOCALIZACION



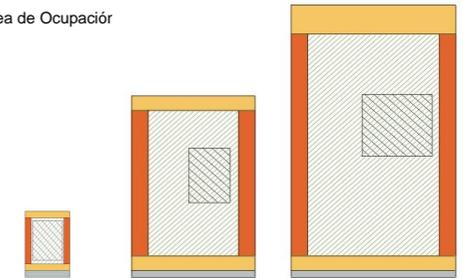
TRATAMIENTOS



Recuperación Ambiental Botadero	1
Aislamiento Ambiental	2
Manejo especial	3
Reforestacion y manejo (erosion-procesos morfodinámicos)	4
Mejoramiento Integral	5
Borde de transición Productores	6
Conservacion Arquitectonica y Urbanistica	7
Actividad agricola	8

OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Útil.
- Área de Ocupación



USOS



GLOSARIO

LOS REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE EDIFICACIONES SON:

	No. Mínimo PARQUEOS.
Por cada tres (3) unidades de vivienda en Urbanizaciones y/o Multifamiliares	1
Por cada cuatro (4) unidades de vivienda Unifamiliares y/o bifamiliares	1
Por cada (270 m ²) de local Comercial	1
Por cada (80 m ²) de oficinas	1
Por cada (15) habitaciones de Hoteles	1
Por cada (20) habitaciones en residencias y pensiones	4

AISLAMIENTO LATERAL: Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

AISLAMIENTO POSTERIOR: Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

ALCANTARILLADO: Conjunto de alcantarillas o colectores subterráneos que recogen las aguas lluvias y residuales.

ALERO: Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida regularmente por canes o canecillos.

ALTURA EDIFICACION: Es el número de pisos permitidos, tomado por el frente del lote, partiendo del andén manteniendo en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

ALTURA DE PISOS: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

ALTILLO: Habitación que se ubica en la parte superior de la vivienda aprovechando la altura excesiva de la cubierta.

AMBITO RURAL: Es aquel comprendido entre la vía circunvalar y el área urbana incluyendo el área ocupada de San Luis, entre la vía circunvalar y el mar.

AMBITO URBANO: Es aquel delimitado por el perímetro urbano y el ámbito marino.

AMOBILIAMIENTO URBANO: Conjunto de los elementos que hacen parte del espacio público como bancas, postes de alumbramiento, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas o fuentes.

AMPLIACION: Es todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, como cobertura de azóteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, arquitectónicas o estructurales originales.

ANCHO DE LOTE: Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos naturales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medido a lo largo de la normal a ala bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote, en su parte posterior.

ANDEN: Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

ANTEJARDIN: Es el área de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de construcción con frente sobre la vía.



APARCAMIENTO: Lugar destinado a la guarda de automóviles, situada en el interior de un edificio, en el suelo o subsuelo.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Lo que corresponde al total del globo de terreno que puede ser urbanizado.

AREA BRUTA RESIDENCIAL: Lo que corresponde al área total urbanizada menos las destinadas a uso público, institucionales, comerciales u otras áreas no residenciales.

AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas, áreas duras sin cubrir o techar.

AREA CUBIERTA: Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

AREAS DE CESION: Aquellas que el urbanizador debe ceder al municipio a título gratuito.

AREA DE CONTROL AMBIENTAL: La que por razones ecológicas de protección y conservación de los recursos naturales, turísticos forestales o similares se hace necesario controlar y manejar para evitar su urbanización.

AREA DE LOTE: Es la superficie resultante de multiplicar la medida de frente y fondo del lote.

AREA RURAL: Aquella cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con estos. Según el plan de uso del suelo que se adopte en los diferentes sectores rurales.

AREA URBANA: Aquella cuyo desarrollo debe definirse en uso urbano, según el plan de uso del suelo que se adopte para cada sector, determinando entre los otros sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación.

AREA UTIL: Resultante de restar el área neta urbanizable, de las vías locales principales, zonas verdes y de cesión.

ASENTAMIENTOS: El conjunto de construcciones localizadas en un predio, destinadas a vivienda y sus usos complementarios, ubicadas en áreas urbanas y/o suburbanas.

AREA VERDE: Es el espacio abierto empradizado de uso público comunal no privado, destinado a la recreación y ambientación.

BALCON: Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.

BORDE DE TRANCICISON: Es la franja que funciona como amortiguamiento entre dos zonas que tienen características, Usos y/o conformación Urbanística diferente.

BORDE LITORAL: Es la franja comprendida entre la línea de bajamar y el borde de la vía circunvalar o perimetral.

Su función es articular la relación terrestre – marítima a partir de un espacio transicional factible de intervención y planificación en obras de liberación de áreas construidas, relocalización y generación de espacio público.

BORDE URBANO: Es el espacio comprendido desde el borde de la línea del litoral hacia el interior, hasta la línea del perímetro urbano. Su función es contener y bloquear el desarrollo Urbano al Rural.

CALLE: Vías de comunicación urbana, de común y público compuesta de calzadas y aceras paralelas.

CALZADA: Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CERRAMIENTOS: Todo elemento que separa dos lotes o áreas diversas.

CESION: Es la transferencia de dominio al municipio a título gratuito, que hace el urbanizador de las zonas destinadas al uso público o equipamiento comunal público

CIELO RASO: Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

CLASIFICACION DEL SUELO: Técnica de categorización del suelo en las clases o tipos taxativamente fijados por la ley en razón de los únicos y distintos destinos urbanísticos básicos.

COMERCIO DE BARRIO: Aquel constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal del barrio donde funcione.

CORREDORES LINEALES: Es la prolongación lineal del casco urbano a través de las vías. Estas son zonas destinadas a abaja densidad y que por sus diferentes condiciones físicas y ambientales se clasifican así.

COMERCIO TURISTICO: Venta de bienes y servicios demandados especialmente por la actividad turística-comercial de la isla.

COMERCIO GENERAL: Venta de bienes y servicios demandados especialmente por el abastecimiento y consumo de la población residente.

COMPENSACION: Retribución en incremento de índice.

CONSTRUCCION: En arquitectura la voz construcción, es de extenso significado, por la vaguedad de los límites dentro de los que encierra el acto de construir, admite variedad de acepciones más o menos propias, aunque derivadas de la principal. En términos amplios, construcción es toda edificación incorporada al suelo con carácter permanente.



CONSERVACIÓN: Es la acción tendiente a preservar partes de la ciudad y la forma como estas se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, el espacio público y privado, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos del desarrollo urbano, garantizando su permanencia en su estado físico actual por constituir símbolos de la ciudad

CONTAMINACION DEL SUELO: El acto por el cual se introducen afluentes industriales, sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos del medio. También se llama así, el introducir cualquier elemento que cause acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, mal olientes o que se tornen en focos potenciales de infección.

DEMARCACION: Línea que define la construcción y su relación con la vía pública.

DEMARCACION DEL ESPACIO PUBLICO: La fijación de la línea que determina el límite entre lo privado y lo público.

DENSIDAD: Relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

EDIFICIO: Construcción con carácter temporal o permanente destinada a cualquier uso.

ESTRUCTURA VIAL: Conjunto de vías (calzadas, andenes) que constituyen el soporte del Plan Vial.

EJES ESTRUCTURANTES: conjunto de vías de carácter especial que dan forma general al Plan Vial.

EQUIPAMIENTO: Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad y el bienestar de la comunidad.

ESPACIO PÚBLICO: Conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos naturales destinados por su naturaleza, por uso o por afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses privados.

ESTACIONAMIENTO: Lugar cubierto o al aire libre destinado al aparcamiento de vehículos automotores.

ESTRUCTURA: Conjunto de elementos de una construcción que sirven de soporte físico a una edificación.

ESTRUCTURA URBANA: Conjunto de elementos que sirven de soporte físico a las actividades ciudadanas.

FACHADA EXTERIOR: Alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

FRANJAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES: Las áreas de protección y conservación son aquellas que por alojar zonas de interés natural y cultural, ecosistemas frágiles o recursos naturales escasos, demandan medidas de protección que garanticen su conservación.

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud de su línea de parámetro o demarcación.

GARAGE: Lugar destinado al estacionamiento de vehículos, puede ser público o privado.

GENERACION DE EQUIPAMIENTOS: Son los equipamientos que resultan como consecuencia que resultan como consecuencia de suplir las necesidades básicas de ciertas zonas o sectores

IMPACTO AMBIENTAL: Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento o desarrollo de una actividad urbana.

IMPACTO SOCIAL: Las molestias del tipo socioeconómico generadas por el funcionamiento o desarrollo de una actividad urbana.

INDICE DE CONTRUCCION: Relación existente entre el área total construida de una edificación y el área del lote.

INDICE DE OCUPACION: Relación existente entre la proyección del primer piso de una edificación sobre el piso y el área total del lote.

LINEA DE CONSTRUCCION: Es la línea imaginaria que marca el límite de la construcción en el frente de los lotes.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más predios, o entre estos y una zona de uso público o de equipamiento comunal.

LOTE: Terreno destinado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público.

LOTEO: División de un globo de terreno en lotes.

MALLA VIAL: Conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

MANEJO DE BORDE: Área al interior de las unidades de planificación insular urbanas y rurales con manejo de mejoramiento de infraestructura privada y existente cuya finalidad es la generación de espacio publico a partir de la relocalizacion de infraestructuras básicas de seguridad, educativas, de servicios, y privadas que se encuentren zona de riesgos no mitigables y áreas no consolidadas y la prohibición de nuevos desarrollos.

MEJORAMIENTO INTEGRAL: El Reestablecimiento completo y total de los sectores que presentan carencia o deficiencia en sus servicios básicos como es el caso de acueducto, Alcantarillado, teléfono, energía, vías, espacio publico Etc.

NUMERO DE PISOS: Número de cortes horizontales necesarios para presentar, una sola vez, todas las superficies de piso de una edificación, incluyendo el Mezanine. El sótano no se integra al número de pisos.

OBRA DE SANEAMIENTO: Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.



PARCELACION O DIVISION DE PREDIOS: Es toda división o subdivisión de lotes de terreno, edificados o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, que dé como resultado dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del cual tuvieron origen.

PARES VIALES: Sistema dual de vías complementarias entre si y de sentido contrario.

PARQUE: Área de uso público destinada a la recreación.

PARQUES NATURALES: Áreas que el Estado declara por derecho como tales, en razón de sus cualificados valores naturales a iniciativa suya o de corporaciones con el fin de facilitar el contacto de la comunidad con la naturaleza.

PATIO: Espacio no cubierto, distinto a los aislamientos, que sirve para ofrecer luz y ventilación a las habitaciones.

PERIMETRO URBANO: Lindero del área considerada urbanizable o aquella en la cual se permite el uso urbano, la cual a su vez establece el límite legal para el desarrollo de la ciudad.

PLANO: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio u otras obras de urbanismo.

PLANO TOPOGRÁFICO: Representación gráfica, a escala, de los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie.

PLANTA BAJA: La primera planta de un edificio por encima de la rasante del vial, que tienen por debajo de ellas las plantas de los sótanos y sobre ella las plantas del piso.

PLANTAS: Cada uno de los pisos o altos de una construcción.

PROTECCION: Es el perímetro o Franja Perimetral destinada a resguardar de posibles daños físicos, Zonas de interés colectivo Ambiental o Paisajísticos.

REASENTAMIENTO: Es la reubicación del conjunto de edificaciones localizadas en un predio, destinadas a vivienda y sus usos complementarios, ubicadas en áreas urbanas y o suburbanas.

PREDIO: Heredad, hacienda, tierra, inmueble.

RECONSTRUCCION: Es la acción tendiente de rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base de datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

REUPERACION: Es el proceso de retomar o volver adquirir la normalidad de las zonas o sectores que han sido física y ambientalmente deterioradas.

RENOVACION: Es EL Proceso mediante el cual se Remplazan o Modifican Los Usos y/o Características Urbanas, Físicas y Arquitectónicas de una zona o sector.

REPARACION O REFORMA LOCATIVA: Proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su diseño estructural y sus vigentes, y en general, sin que la obra sea calificable de ampliación o modificación.

REGLAMENTACION: Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad o Municipio y su área de influencia o de área específica.

RESTAURACION: Proceso que tiene como fin preservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento. Se fundamenta en el aspecto de la sustancia antigua y de los documentos auténticos.

RUINA: Estado de deterioro físico definitivo de una construcción. Falta de solidez en que se encuentra una edificación, provocada por causas internas o extrínsecas, en virtud de la cual amenaza peligro de hundimiento o caída.

SANEAMIENTO: Obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad y de una población. Comprende abastecimiento de agua, instalación de alcantarillado, drenajes, recogida y tratamiento de basuras.

SARDINELES: Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SECTORES: Subdivisiones del territorio en unidades con características geográficas similares.

SERVICIOS PUBLICOS: Es el conjunto de instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad, que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad, y seguridad, y que por las características de su conformación física o por el impacto derivado de la prestación de los servicios, implican actuar sobre elementos materiales que conforman la estructura urbana.

SUPERMANZANAS: Área integral, dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales principales.

SUELO SUBURBANO: Constituye ésta categoría de conformidad con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

TIPOLOGÍA: Entiéndase, las características formales originales de la construcción según la función y uso específico, para la cual fue inicialmente construida.

TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad, Pueden ser generales y especiales.



URBANISMO: Del latín *urbanus*, procedente de urbs, ciudad. Este término aparece por primera vez en el Diccionario de la Real Academia en 1965, definiéndolo como “conjunto de conocimientos que se refieren al estudio de la creación, desarrollo, reforma y progreso de los poblados en orden a las necesidades de la vida urbana”. El urbanismo es pues, en sentido amplio, el arte de ordenar las ciudades.

Para Jurdy Casany urbanismo es una suma de conocimientos relacionados con la construcción de ciudades.

URBANISTICA: Es la ciencia que se preocupa de la sistematización y del desarrollo de las ciudades, tratando de determinar la disposición más conveniente de las vías, de los edificios y de los establecimientos públicos y de las viviendas privadas.

URBANIZACION: Es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto situado al interior de las áreas urbanas o suburbanas sometidas a tratamiento de incorporación, es dotado de servicios de infraestructura, dividida en zonas destinadas al uso privado y comunal, a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones de conformidad con los reglamentos vigentes en la materia.

URBANO: Referido a la ciudad, a la aglomeración humana en la ciudad, por oposición a lo que es rural.

USO: Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana de las distintas actividades ciudadanas.

USO PRINCIPAL: Los señalados como predominantes, determinan el carácter asignado a áreas de actividad especializada.

USO RESIDENCIAL: El destinado a servir como lugar de habitación para las personas.

USO RESTRINGIDO: Es el suspendido al tratamiento al cual se somete el área y requiere para el funcionamiento el visto bueno de la autoridad competente.

USO SECUNDARIO: Es aquel permitido en una zona determinada siempre y cuando no produzca interferencia con el uso principal.

USOS COMERCIALES: Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

VIVIENDA: Es toda edificación. Cuya destinación principal es la habitación.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Desarrollo residencial que no comparte con otros predios de la zona, ningún tipo de área o servicio comunal privado.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten la propiedad así como los elementos de la edificación. Áreas de acceso, aislamientos y cuentan con reglamento de propiedad horizontal.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes generalmente edificios de varios pisos.

VIVIENDA TIPO: Es aquella que se construye como modelo susceptible de ser repetido.

VOLADIZO: Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

ZONA: Área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en cada zonificación de la ciudad, para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los usos, las características urbanísticas y el equilibrio en las densidades de la población para su mejor uso.

ZONAS INSTITUCIONALES: Áreas requeridas para el funcionamiento de los servicios de los centros administrativos y otras manifestaciones de usos institucionales de gran magnitud.

ZONAS RESIDENCIALES: Áreas de actividad especializada en la que el uso predominante es la vivienda.

ZONA VIAL: Es el uso del suelo destinado para el trazado y contracción de una vía vehicular o peatonal.

ZONIFICACION: Es la división del territorio de de una ciudad o Municipio, con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos concretos ya definidos.

Artículo 81º. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el decreto 106 del 25 de marzo de 2004 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en San Andrés Isla a los días del mes de de 2007.

EL GOBERNADOR:

ALVARO ARCHBOLD NUÑEZ.

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN:

ALEN JAY STEPHENS.

