

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
MUNICIPIO DE CORRALES**

**ACUERDO No. \_\_\_\_\_  
Octubre de 2004**

“Por el cual se adopta la Reglamentación Urbana para el Municipio de Corrales y se dictan otras disposiciones.”

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CORRALES**

En uso de sus facultades legales y en especial las contenidas en la ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios y,

**CONSIDERANDO**

1. Que se hace necesario zonificar y delimitar el perímetro, las zonas urbanas, las áreas de expansión, zonas suburbanas y áreas de protección.
2. Que para el crecimiento armónico de cada zona se debe reglamentar los usos recomendados, complementarios, restringidos y prohibidos.
3. Que se debe asignar a cada zona perfiles de vías, tipologías de construcción y niveles de intervención correspondiente.

**ACUERDA:**

**CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1. Objetivos:** El presente proyecto tiene como objeto fundamental regular y encausar el desarrollo físico del municipio, con la expedición de normas, zonificación, usos del suelo, urbanismo y construcción que permita su crecimiento ordenado acorde con las necesidades de bienestar integral de sus habitantes.

**ARTÍCULO 2. Alcances:** Las disposiciones definidas en la reglamentación urbana son de obligatorio cumplimiento para todos los sectores públicos, privados y comunitarios que a través de sus

actuaciones directas o indirectas intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatorio el sometimiento para todas las construcciones nuevas, reformas o aplicaciones en edificaciones existentes y demoliciones dentro del perímetro urbano definido para el municipio. Igualmente para todos los procesos de loteo, parcelación urbanización y reloteo en todo el territorio de la jurisdicción del Municipio de Corrales.

**ARTÍCULO 3. Delimitación perímetro urbano:** Fijar para todos los efectos legales el perímetro que determinan las coordenadas planas.

NORTE : X= 1'137.019  
ORIENTE : Y= 1'136.964  
SUR : X= 1'135.854  
OCCIDENTE : Y= 1'136.000

Y la línea descriptiva que a continuación se detalla:

**Punto 1 :** El punto inicial se fija en el lindero Suroccidental, sobre el carreteable que conduce a la parte alta de la vereda de Buenavista del predio No. 00-00-003-127 de propiedad de Rogelio López Torres donde se cortan las coordenadas X = 1'137.019 y Y = 1'136.661; se sigue por el costado Sur del predio antes mencionado en dirección Este hasta encontrar el carreteable que conduce a la Escuela de Buenavista en distancia aproximada de 25 Mts; lugar donde se fija el punto No. 2 y corresponde a las coordenadas X = 1'137.007; Y = 1'136.693.

**Punto 2 :** Se continúa hacia el sur por el carreteable hasta encontrar la esquina Suroccidental del predio No. 00-00-003-117 de propiedad de Efraín Torres González; lugar donde se fija el punto 3 y corresponde a la intersección de las coordenadas: X = 1'136.964; Y = 1'136.682.

**Punto 3 :** Del sitio anterior vuelve hacia el Oriente por el lindero del costado Sur del predio No. 00-00-003-117 en longitud aproximada de 140 Mts hasta llegar a la intersección con el lindero del predio No. 00-00-003-247 de propiedad de Acerías Paz Del Río S: A: (línea férrea), lugar donde se fija el punto 4 y se cortan las coordenadas X = 1'137.019; Y = 1'136.857.

**Punto 4 :** Se continua hacia el Sur por el costado Occidental del predio No. 00-00-003-0247 (Línea Férrea) hasta llegar al puente sobre el Río Chicamocha de la vía Sogamoso – Corrales, fijando el punto 5 y se cortan las coordenadas X = 1'136.444; Y = 1'136.742.

**Punto 5 :** Del punto anterior se continua en dirección sur paralelo al río Chicamocha, hasta encontrar el extremo de la calle 6 donde se fija el punto 6 y se cortan las coordenadas  $X=1'136.113$ ;  $Y=1'136.730$

**Punto 6 :** Vuelve hacia el Occidente en línea recta hasta la intersección de la calle 6<sup>a</sup>. Con la margen Occidental de la toma que conduce el agua hacia el antiguo Molino Municipal fijando el punto 7 donde se cortan las coordenadas  $X = 1'136.335$ ;  $Y = 1'136.655$ .

**Punto 7 :** Del punto anterior, vuelve hacia el Sur siguiendo la margen occidental de la toma citada en el punto anterior, hasta la intersección de esta línea férrea, siguiendo de este punto en la misma dirección, por el costado Occidental de la línea férrea hasta encontrar el lindero del costado Norte del predio No. 00-00-001-0230, de propiedad de Ana Lucía Barrera de Ricaurte fijando el punto 8 de coordenadas  $X = 1'135.884$ ;  $Y = 1'136.653$ .

**Punto 8 :** Del sitio anterior vuelve hacia el occidente por el lindero del costado Norte del predio No. 00-00-001-0230 de propiedad de Ana Lucía Barrera de Ricaurte hasta llegar a la esquina noroccidental del predio anterior lugar donde se fija el punto 9 de coordenadas  $X= 1.135.854$ ;  $Y= 1.136.522$ .

**Punto 9 :** Se continua en dirección noroccidental por el camino hasta llegar al carreteable que conduce al portachuelo, y de este punto y en la misma dirección sigue por el lindero del costado occidental del predio No. 00-00-001-0249 de propiedad de Lisandro Torres, hasta encontrar esquina noroccidental del mismo predio, donde se fija el punto 10 de coordenadas  $X= 1.136.202$ ;  $Y= 1.136.407$ .

**Punto 10 :** Del sitio anterior se continúa hacia el Norte por el lindero del costado Noroccidental del predio No. 00-00-001-0249 de propiedad de Lisandro Torres y sigue en la misma dirección por el lindero del costado oriental del predio No. 00-00-001-0257 propiedad de la sucesión de Presentación Agudelo en distancia aproximada de 50 mts. , vuelve hacia el oeste por el lindero del costado noroccidental del predio No. 00-00-001-0257 y el predio No. 00-00-001-0256 hasta donde se cortan las coordenadas  $X= 1'136.247$ ;  $Y= 1'136.647$ ; lugar donde se fija el punto 11.

**Punto 11 :** Del punto anterior vuelve hacia el suroccidente por el pie de monte de los predios No. 00-00-001-0256, 00-00-001-0253, 00-00-001-0248 y 00-00-001-0240 hasta donde se cortan las coordenadas  $X= 1'136.11$ ,  $Y= 1'136.185$ , lugar donde se fija el punto 12, sobre el antiguo camino real que conduce hacia el portachuelo.

**Punto 12 :** Continúa hacia el noroccidente siguiendo el costado derecho del antiguo camino real que conduce hacia el portachuelo, hasta llegar a la quebrada de Buzbanzá donde se fija el punto 13 de coordenadas  $X= 1'136.206$ ;  $Y= 1'136.173$ .

**Punto 13 :** Vuelve en dirección sur occidental por la margen izquierda de la quebrada de Buzbanzá hasta encontrar la esquina suroccidental del costado oriental del predio No. 00-00-003-0201 de propiedad de Florencio Salcedo Torres donde se fija el punto 14 y se cortan las coordenadas  $X= 1'136.215$ ;  $Y= 1'136.000$ .

**Punto 14 :** Del punto anterior vuelve en dirección nororiental por el lindero Suroccidental del predio No. 00-003-0200 de propiedad de Justino Vargas hasta encontrar el lindero con el predio No. 00-003-0202 de propiedad de Hilda María Agudelo de Prieto, donde se fija el punto 15 y se cortan las coordenadas  $X=1'136.262$ ;  $Y=1'136.020$ .

**Punto 15:** Del punto anterior vuelve en dirección noroeste por el lindero nororiental del predio 00-003-0200, hasta encontrar el carreteable que conduce a Busbanza donde se fija el punto 16 y se cortan las coordenadas  $X=1'136.353$ ;  $Y=1'135.947$ .

**Punto 16:** Del punto anterior sigue en dirección norte por el carreteable que conduce a Busbanza hasta encontrar el cabezote de la alcantarilla donde se fija el punto 17 y se cortan las coordenadas  $X= 1'136.361$ ;  $Y= 1'136.128$ .

**Punto 17 :** Se continúa en dirección Norte por el lindero del costado oriental del predio No. 00-00-003-0204 de propiedad de Esteban Colmenares Rincón (predio ocupado por el carreteable) hasta llegar a la intersección del carreteable con el lindero del costado oriental del predio 00-00-003-0162 de propiedad de María Mercedes Niño de Vargas, lugar donde se fija el punto 18 y se cortan las coordenadas  $X= 1'136.479$ ;  $Y= 1'136.190$ .

**Punto 18 :** Se continúa en dirección Nororiental en línea quebrada por los linderos del costado sur de los predios 00-003-0162 y 00-00-003-0161 hasta llegar a la esquina suroccidental del predio 00-00-003-0161 de propiedad de Manuel Pérez González lugar donde se fija el punto 19 y se cortan las coordenadas  $X= 1'136.577$ ;  $Y= 1'136.314$ .

**Punto 19 :** Se continúa por el lindero del costado suroriental -1 del predio No. 00-00-003-0158 de propiedad de Pablo Emilio Gallo hasta llegar contra el cementerio Católico lugar donde se fija el punto 20 y se cortan las coordenadas  $X= 1'136.637$ ;  $Y= 1'136.449$ .

**Punto 20 :** Vuelve en dirección Noreste en distancia aproximada de 95 m. Hasta llegar a la esquina Noroeste del Cementerio lugar donde se fija el punto 21 y se cortan las coordenadas X= 1'136.719; Y= 1'136.445.

**Punto 21 :** Vuelve en dirección Noreste por el lindero de la cabecera del Cementerio en distancia aproximada de 60 mts. hasta llegar a la esquina Noreste del Cementerio lugar donde se fija el punto 22 y se cortan las coordenadas X=1'136.759; Y= 1'136.457.

**Punto 22 :** Vuelve en dirección Norte por el lindero Oriental de los predios No. 00-00-003-0157 y 0212 de propiedad de respectivamente hasta llegar al lindero del predio No. 00-00-003-0131, lugar donde se fija el punto 23 y se cortan las coordenadas X= 1'136.999; Y= 1'136.391.

**Punto 23 :** Se continúa hacia el oriente por el lindero del costado sur del predio N° 00-00-003-0131 y 130 hasta llegar al carreteable que conduce a la vereda de Buenavista lugar donde se fija el punto 24 y se cortan las coordenadas X=1'136.919; Y=1'136.661.

**Punto 24 :** Se sigue en dirección norte por el carreteable que conduce a la parte alta de la vereda de Buenavista hasta llegar a donde se fijó el punto No. 1 y encierra.

**ARTÍCULO 4:** USOS URBANOS PERMITIDOS. Los usos urbanos permitidos en el área urbana son:

- ❖ Uso institucional.
- ❖ Uso residencial.
- ❖ Uso mixto (industrial, comercial, residencial)
- ❖ Uso recreacional.
- ❖ Uso comercial.
- ❖ Uso para vivienda campestre.
- ❖ Zonas de conservación: naturales de protección, históricas, arquitectónicas y culturales.

**ARTÍCULO 5:** VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de urbanización o construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

En las licencias de construcción, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación de acuerdo a la zona donde se encuentre ubicada.

**ARTÍCULO 6:** USOS INSTITUCIONALES. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

Según el servicio que prestan estos usos son los siguientes tipos:

- ❖ Asistenciales.
- ❖ Educativos.
- ❖ Administrativos.
- ❖ Culturales y deportivos.
- ❖ De seguridad.
- ❖ De culto.
- ❖ Equipamiento de servicios especiales

Corresponden, entre otros, los siguientes tipos de uso:

- ❖ Asistenciales: Quedan clasificados dentro de los asistenciales el Centro de Salud, hogares de bienestar o salacunas; si dentro de la vigencia del presente acuerdo se construye el Centro de Salud u Hospital Local y el ancianato quedarán clasificados en el presente uso.
- ❖ Educativos: Colegio, escuela y jardín infantil.
- ❖ Administrativos: La Alcaldía municipal y sus dependencias así como establecimientos destinados a la desconcentración territorial de los servicios administrativos del orden nacional y departamental y Financieros.
- ❖ Culturales y deportivos : Casa de la cultura, biblioteca, archivo municipal, museo.
- ❖ De seguridad: Estación de policía, Inspección de Policía.
- ❖ De culto: La Iglesia, capilla y cementerio. Formarán parte además las salas de velación en el evento de que se construyan dentro de la vigencia del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 7:** EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS ESPECIALES. Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales dados por las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en el área urbana del Municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas en las que se concentran la vida urbana que requiere de los servicios que prestan los establecimientos como son: Plaza de mercado y así como

matadero en el evento de llegarse a construir dentro de la vigencia del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 8:** USO RESIDENCIAL. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del área urbana del municipio de Corrales.

**ARTÍCULO 9:** MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- ❖ Vivienda unifamiliar.
- ❖ Vivienda bifamiliar.
- ❖ Vivienda multifamiliar.
- ❖ Agrupaciones o conjuntos.
- ❖ Vivienda compartida.

**ARTÍCULO 10:** VIVIENDA UNIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**ARTÍCULO 11:** VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso, aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

**ARTÍCULO 12:** VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprenda más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO: Solamente se permite la construcción de viviendas con máximo dos pisos y altillo.

**ARTÍCULO 13:** AGRUPACIONES O CONJUNTOS. Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de

cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

**ARTÍCULO 14:** VIVIENDA COMPARTIDA. Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

**ARTÍCULO 15:** REGLAS A TENER EN CUENTA PARA LA NORMATIVA DEL USO RESIDENCIAL. Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas de acuerdo a lo siguiente:

- ❖ Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- ❖ Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc.).
- ❖ Equipamiento comunal.
- ❖ Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos privados y de visitantes).
- ❖ Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto.

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, será definido por la Alcaldía Municipal con dependencia delegada, de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes, en especial en el código de construcciones sismoresistentes y en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 16:** USOS COMERCIALES. Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios conformados por todas aquellas construcciones y espacios de carácter privado que comercializan, distribuyen o almacenan bienes y/o productos de consumo.

**ARTÍCULO 17:** LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS. Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.



**ARTÍCULO 18:** TIPOS DE INDUSTRIA. Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva y a industria transformadora.

**ARTÍCULO 19:** INDUSTRIA EXTRACTIVA. Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos.

Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

No se permitirá la apertura de industrias extractivas de minería a cielo abierto o subterránea dentro del área urbana, ni en las rondas de las quebradas que recorran el área, ni en las faldas de lomas colindantes con las área urbana o visibles desde ellas, y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuenten con la aprobación de la oficina de planeación municipal, previo estudio del proyecto y de la obtención de la respectiva licencia ambiental.

**PARÁGRAFO UNICO.** La Alcaldía Municipal a través de la Oficina delegada aplicarán las sanciones a que hubiere lugar cuando se infrinjan las prohibiciones previstas en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 20:** INDUSTRIA TRANSFORMADORA. Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en dos clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

**CLASE 1:** Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

**CLASE 2.** Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y a su magnitud considerable.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como un espacio público con

características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso no compatible con los usos urbanos y debe ubicarse en zonas rurales deshabitadas previo estudio de prefactibilidad.

**ARTÍCULO 21:** IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA. Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona, o área y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.

Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de tal manera que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

- ❖ Impacto Ambiental. Cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
- ❖ Impacto Físico. Cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- ❖ Impacto Social. Cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

**ARTÍCULO 22:** EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, los cuales inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas, de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustento físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

**ARTÍCULO 23:** LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS. Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

Se entiende por actividad contaminante toda aquélla que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

- ❖ Contaminación del medio líquido: Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.
- ❖ Contaminación- Degradación del suelo: Se considera contaminación-degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.
- ❖ Contaminación Acústica: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
- ❖ Contaminación Atmosférica y del Espacio Aéreo Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.
- ❖ Contaminación Térmica: Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y

causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

- ❖ Contaminación Visual: Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

**ARTÍCULO 24:** CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS. La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación es la siguiente:

A Impactos Ambientales Negativos:

- A1 Contaminación por ruido
- A2 Contaminación por olores
- A3 Vibraciones
- A4 Contaminación por residuos atmosféricos
- A5 Contaminación por residuos líquidos
- A6 Inflamabilidad
- A7 Consumo de servicios públicos

B Impactos negativos físicos:

- B1 Ocupación sobre calzada
- B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde
- B3 Congestión vehicular y/o peatonal
- B4 Actividad de carga y descarga
- B5 Deterioro vial y/o ambiente

C Impactos negativos sociales:

- C1 Molestias socio-psicológicas, causadas a los vecinos.

**ARTÍCULO 25:** CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. La clasificación de las edificaciones en relación con el tipo del suelo es la siguiente:

**ARTÍCULO 26:** Categoría A : Uso institucional. Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas del orden municipal, departamental o nacional y de las organizaciones no Gubernamentales que prestan un servicio a la comunidad.

**ARTÍCULO 27:** ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL. Para la clasificación de los establecimientos de uso institucional se tiene en cuenta, además del impacto que pueden generar, el tipo de servicios que prestan.

Grupo 1: Sector administración y seguridad.

- ❖ Centro administrativo municipal o Alcaldía
- ❖ Sede de la policía
- ❖ Sede de los organismos de justicia
- ❖ Sede organismos de atención y prevención de desastres

Grupo 2: Sector servicios sociales y comunitarios.

- ❖ Educación
- ❖ Salud,
- ❖ Cultura
- ❖ Recreación y deporte
- ❖ Sedes de las asociaciones comunitarias
- ❖ Servicios Financieros

Grupo 3 : Sector Equipamiento de servicios especiales.

- ❖ Plaza de mercado
- ❖ Matadero
- ❖ Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.

**.ARTICULO 28:** Categoría B: Uso comercial y de servicio. Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios, los cuales se clasifican así:

- ❖ Grupo 1 : Comercio minorista y prestación de servicios profesionales.

Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

- ❖ Grupo 2: Comercio mayorista y presentación de servicios especiales.

Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos ambientales y urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios de uso residencial y cuya localización será restringida.

- ❖ Grupo 3 : Comercio y prestación de alta peligrosidad.

Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

**ARTÍCULO 29:** Categoría C : Uso fabril o industrial. Son todos los establecimientos del sector privado o público destinados a la producción o transformación de bienes de consumo, los cuales se clasifican así:

❖ Grupo 1 : Uso fabril e industrial compatible.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1 o sea contaminación por ruido, A2 contaminación por olores y A3 vibraciones en forma leve, se consideran compatibles y complementarios de uso residencial.

❖ Grupo 2 : Uso fabril e industrial compatible. Con restricción.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientes de tipo, A1 o sea contaminación por ruido, A2 contaminación por olores y A3 vibraciones en forma leve en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

❖ Grupo 3 : Uso fabril e industrial incompatible.

Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

**ARTÍCULO 30:** ZONIFICACIÓN. La zonificación del territorio corresponde a las políticas de crecimiento, desarrollo, prevención o protección que definen la vocación dentro del sector urbano para el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos, para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas según su estado de consolidación y su uso así como se establecen las normas urbanísticas correspondientes.

**ARTÍCULO 31:** LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

Las reglamentaciones incluyen, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o demás sistemas estructurantes como son los servicios públicos, el espacio público.

**ARTÍCULO 32: USO DEL SUELO.** Corresponde a la caracterización que se da a un área y elementos estructurantes de acuerdo a cada actividad, dentro de los cuales se tienen en cuenta algunos usos que se fundan en derechos de los ciudadanos en general; otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5º de la Ley 9ª de 1989.

**PARAGRAFO 1º. USO PRINCIPAL.** Es el uso general que se permite a una determinada zona, área o inmueble.

**PARAGRAFO 2o. USO COMPATIBLE.** Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o parte de éstos, por las normas urbanísticas.

**PARÁGRAFO 3º. USO CONDICIONADO.** Corresponde a los usos complementarios al uso principal pero condicionados.

**PARAGRAFO 4o. USO PROHIBIDO.** Prohibición tácita de actuación sobre un terreno, edificación o zona con características que representen riesgo tanto para la humanidad como para el medio ambiente.

**ARTÍCULO 33: - INTENSIDAD DEL USO.** Corresponde la cobertura de uso en menor o mayor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

**ARTICULO 34: NORMAS URBANÍSTICAS DE ACUERDO A LA CLASIFICACION Y USO DEL SUELO URBANO.** Las normas urbanísticas

regulan el uso, la ocupación y aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza de las actuaciones urbanísticas para la administración de los diferentes procesos que se desarrollen dentro del perímetro urbano.

**ARTICULO 35:** NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES . De conformidad con el numeral 1º , artículo 15 de la Ley 388 de 1997, corresponden a normas que prevalecen sobre las demás y no podrán ser modificadas contraviniendo lo establecido, tan sólo se hace cuando exista solicitud de revisión al Esquema de Ordenamiento o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde basado en conceptos o estudios técnicos debidamente sustentados entre las cuales se incluyen:

- ❖ Las que clasifican y delimitan los suelos conforme al artículo 18o.
- ❖ Las que clasifican áreas y definen tratamientos urbanísticos relacionados con la conservación y manejo de espacios históricos y culturales
- ❖ Las que reservan áreas para construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos
- ❖ Las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes y en general todas las que se refieran al espacio público.
- ❖ Las que definen áreas de protección y conservación de recursos naturales y paisajísticos, áreas de conservación de suelos y restauración ecológica y áreas periféricas a cauces de quebradas

**ARTÍCULO 36:** ZONIFICACION Y NORMAS URBANÍSTICAS DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Dentro del área urbana del municipio de se delimitan las siguientes áreas de conservación y protección de los recursos naturales y del medio ambiente:

- ❖ Areas periféricas de cauces de quebradas
- ❖ Areas de conservación de suelos y restauración ecológica
- ❖ Zonas Naturales de Protección

**ARTICULO 37:** DELIMITACION AREAS PERIFERICAS DE CAUCES DE QUEBRADAS. Corresponde a franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua, quebradas que atraviesan el suelo urbano y con un ancho de 8m, entre las cuales se encuentran:

ZONAS PERIFERICAS DE CAUCES DE QUEBRADAS
1. Toda la ronda de la quebrada de Busbanza que inicia desde la carrera 7a hasta el puente ferroviario.
2. Toda la ronda del Zanjon de San Francisco que parte desde la linea perimetral hasta la Quebrada de Busbanza.
3. Ronda del Rio Chicamocha en su costado izquierdo desde la calle 6 hasta la desembocadura de la quebrada de Busbanza.



PARAGRAFO 1o. USO PRINCIPAL. Protección de los cauces de las quebradas mediante revegetalización.

PARAGRAFO 2o. USOS PERMITIDOS. Se permiten únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional de tipo pasivo, como senderos, parques y jardines, siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no vayan a comprometer los resultados de las acciones de protección y/o estabilización.

Dentro del primer año de aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial la Administración municipal deberá desarrollar programas para la protección de las quebradas con la coordinación del sector educativo, planeación, clero y comunidad en general.

PARAGRAFO 3o. USOS PROHIBIDOS. Quedan prohibidos los usos industriales, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, extracción de material de arrastre; , el vertimiento de líquidos contaminantes, de residuos sólidos o excretas, los demás usos que no son permitidos quedan prohibidos.

**ARTICULO 38: DIMENSIONES ESTABLECIDAS Y CESIONES GRATUITAS:** Las áreas establecidas como cesión gratuita como ronda de protección estará sujeta a la jerarquización de los diferentes cuerpos de agua y a las corrientes superficiales así como al Plan de Ordenamiento de las microcuencas debido a las condiciones actuales de la propiedad de la tierra; sin embargo mientras esto se realiza se establecen las siguientes dimensiones para la protección y conservación de los cauces de las quebradas en el sector urbano conforme a concertación previa.

PARAGRAFO 1. RONDA HIDRICA : Se toman 4 mts, como cesión gratuita a partir de la orilla del cauce normal o mareas máximas de las quebradas, cuya cesión se prevé para las posibles coberturas de agua en los momentos de crecimiento presentados esporádicamente, los cuales deben ser controlados naturalmente, como medio de prevención para evitar deslizamientos y erosión de las riveras de dichas quebradas.

PARÁGRAFO 2. ZONA DE CONTROL AMBIENTAL: Se toman 4 mts, a partir de la ronda hídrica con el fin de proteger tanto al cauce natural de las quebradas como la ronda misma; esta cesión se puede intervenir únicamente para actividades recreativas pasivas siempre y cuando no atenten contra la integración de los recursos naturales.

En las áreas establecidas no se permite cercas por cuanto son áreas de libre circulación, tampoco se debe pastorear ni hacer intervenciones agrícolas.

**ARTÍCULO 39:** DELIMITACIÓN DE ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Dentro del área urbana del municipio de Corrales se delimitan en el plano de zonificación y usos del suelo urbano las siguientes áreas expuestas a amenazas por deslizamientos o reptaciones y fallas geológicas las cuales corresponden a todas aquellas áreas que presentan un índice alto de riesgo .

ZONIFICACION DE AMENAZAS Y RIESGOS	TIPO DE AMENZA
Margen derecha del rio Chicamocha.	Inundacion

**ARTÍCULO 40:** CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. La Zona de amenazas y riesgos de Protección corresponde a terrenos no ocupados, con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos forestales y/o de obras de ingeniería.

PARAGRAFO 1o. USOS PERMITIDOS. Se autorizan únicamente para aprovechamiento público como senderos ecológicos.

PARAGRAFO 2o. USO PROHIBIDO. Todos los demás usos son prohibidos

PARAGRAFO 3o. Las rondas establecidas estarán sujetas a ser modificadas una vez se realice el Plan de Ordenamiento de la microcuencas.

**ARTICULO 41:.** ZONAS NATURALES DE PROTECCION (Z.N.P.) Son todas aquellas áreas que presentan riesgo por deslizamiento o cuya pendiente esta por encima de los 40° de inclinación y que están en etapa de recuperación y conservación.

Son todas aquellas áreas o predios urbanos no construidos que se encuentran sobre el talud occidental del municipio hacia el lado del cementerio y los que se encuentran a la margen derecha de la quebrada de Busbanza en la manzana 46, por tener pendientes superiores a 45% y considerados como terrenos potencialmente inestables por saturacion de agua.

PARÁGRAFO UNICO: Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la presentación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la Alcaldía Municipal mediante la dependencia delegada en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

**ARTICULO 42:** AREAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTORICA Y CULTURAL. Son todas aquellas áreas o edificaciones que por tener un valor histórico y cultural son dignas de conservación, las cuales están definidas así:

AREAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTORICA Y CULTURAL
1. Todos los inmuebles catalogados como elementos de conservación arquitectónica: Palacio municipal y la iglesia.
2. Todos los inmuebles catalogados como elementos de conservación urbanística: Viviendas alrededor del parque y sobre la carrera 4 entre calles 4 a 9.
3. Todos los inmuebles catalogados como elementos de conservación histórica: Casa del General Reyes Patria.

PARAGRAFO 1o USO PRINCIPAL. Para el grupo 1 conservación de valores arquitectónicos, históricos, culturales cuyos inmuebles se convierten en patrimonio municipal dadas sus características que evocan las historias de los antepasados; para el grupo 2 conservación urbanística y cultural cuyo inmueble merece ser conservado por la estructura urbanística que posee por lo que la restauración por lo menos debe conservar la fachada y para el grupo 3 conservación histórica y arquitectónicos dentro de los cuales su uso predominante es la conservación e investigación histórico cultural.

PARÁGRAFO 2o USO COMPATIBLE. Recreación contemplativa, restauración y conservación de los monumentos históricos.

PARÁGRAFO 3o USOS CONDICIONADOS: Se permiten los usos residenciales, comerciales o artesanales, siempre y cuando no causen impactos sociales ni ambientales

Para los grupos 1 y 3 teniendo en cuenta el uso principal el cual corresponde a Institucional religioso y social no se permiten ningunos otros usos.

PARÁGRAFO 4º. USOS PROHIBIDOS. Todos los demás usos quedan prohibidos.

**ARTICULO 43:** TRATAMIENTOS ARQUITECTONICOS. Para los inmuebles no podrá alterarse la volumetría, tipología y fachada, esto quiere decir que solo podrá restaurarse o recuperarse lo existente conservando todas las líneas de diseño original, especialmente en cuanto a materiales, color, forma, tamaño, carpintería exterior, decoración (molduras, cornisas, frontones, aleros entre otros).

Las partes de las construcciones que requieran intervención por deterioro, sólo podrá restaurarse manteniendo las formas, materiales y texturas originales, lo mismo que el índice de vanos, el tipo de carpintería exterior, el manejo de aleros y salientes como balcones y en general toda la decoración y/o ornato que contenga el diseño original.

En cuanto a las áreas de cesión gratuita para conservación de los cauces de agua en las quebradas dentro del sector urbano no podrá darse otro uso diferente al establecido.

**ARTÍCULO 44:** CONSERVACIÓN, De conformidad con el Decreto 151 de 1998, artículo 2, se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público, que corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, o áreas de protección conformadas por recursos naturales de gran valor y que forman parte de los elementos de la estructura del territorio municipal.

**ARTÍCULO 45:** DE LOS DERECHOS DE COMPENSACIÓN PARA AREAS O ELEMENTOS DE CONSERVACIÓN. HISTORICA, CULTURAL Y AMBIENTAL . De conformidad con la Ley 388 de 1997, artículo 48 y con el Decreto 151 de 1998, se establecen las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo, para aquellos bienes particulares clasificados dentro de las áreas o elementos de conservación histórica, cultural y ambiental.

**PARÁGRAFO 1. COMPENSACIÓN.** La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública han sido declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental

**PARÁGRAFO 2. MECANISMOS PARA LA COMPENSACIÓN.** Para todos los efectos de que trata el artículo precedente, la Alcaldía Municipal obrará conforme a lo establecido en el Decreto 151 del 22 de enero de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo económico así como otros que lo adicionen o modifiquen.

**PARÁGRAFO 3. FONDOS DE COMPENSACIÓN.** A fin de cumplir con la distribución de cargas y beneficios y para el pago de las compensaciones

en razón de la conservación, el municipio podrá crear el Fondo de Compensación con el cual se podrá gestionar recursos para compensar o retribuir los derechos de conservación.

En cuanto a los inmuebles de carácter municipal los administradores locales deberán hacer gestión para la consecución de recursos para el tratamiento de conservación ante el Ministerio de cultura y entidades del orden departamental y nacional y orientarán recursos dentro del presupuesto municipal.

Para los inmuebles de conservación como la Iglesia, museo y restauración del inmueble en el cual funcionó el Colegio antiguo, la administración municipal deberá gestionar proyectos en coordinación con el representante del clero en el Municipio, a fin de buscar recursos para la conservación teniendo en cuenta que es patrimonio del Municipio y responsabilidad de cooperación mutua para beneficio de la comunidad católica del Municipio; así mismo se deberá integrar a la comunidad mediante mecanismos de participación ciudadana a fin de que apoyen mediante aportes económicos directos, o través de eventos sociales, o marchas de materiales o mano de obra para el respectivo mantenimiento.

Por último los inmuebles de tipo privado como de conservación arquitectónica no habrá compensación por cuanto no se limita la remodelación o restauración tan sólo se prevé la posibilidad de que los propietarios conserven las mismas fachadas existentes.

**ARTICULO 46:** NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización y construcción e incorporación al desarrollo de dichas zonas por lo tanto otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de los terrenos. Hacen parte de las normas urbanísticas generales:

- ❖ La zonificación de acuerdo al uso y ocupación urbana y espacios libres para zonas verdes
- ❖ Las especificaciones de aislamiento, volumétricas y altura para los procesos de edificación
- ❖ Las características de la red vial secundaria en la que se incluye el plan vial.
- ❖ Las especificaciones de las redes de servicios públicos domiciliarios
- ❖ Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas como compensación.

**ARTICULO 47:** CLASIFICACION DE ZONAS OBJETO DE NORMAS GENERALES. Las zonas que se clasifican como objetivo de las normas urbanísticas generales son las siguientes:

- ❖ Zonas recreativas, deportivas y culturales (UR4)
- ❖ Zona comercial (UR3)
- ❖ Zona residencial (UR2)
- ❖ Zona de uso mixto (UR5)
- ❖ Zona vivienda campestre (UR6)

**ARTICULO 48:** ZONA RECREATIVA , DEPORTIVAS Y CULTURALES (UR4)  
Son todas aquellas construcciones y espacios públicos o privados destinados al esparcimiento y disfrute de uso complementario de las demás actividades propias del conglomerado urbano las cuales se clasifican en:

Grupo 1- Espacios establecidos para el desarrollo de aquellas actividades de recreación pasiva y moderada que no generan ningún tipo de impactos negativos por lo que son compatibles con los demás usos.

Grupo 2- Espacios, construcciones o áreas definidas para el desarrollo de actividades de recreación activa, y deportes de entrenamiento que generan algunos impactos negativos de ruidos y vibraciones no compatibles con el uso residencial pero si complementarios por lo que su localización debe ser restringida.

**ARTICULO 49:** DELIMITACION DE LA ZONAS RECREATIVA, DEPORTIVAS Y CULTURALES (UR4): Estas zonas quedan delimitadas así:

ZONA RECREATIVA , DEPORTIVAS Y CULTURALES (UR4):
DELIMITACION
GRUPO No.1
Plaza-parque: entre carreras 3, 4 y las calles 7,8.
Plaza de mercado, zona de galpones.
Parque barrio Villa Franca.
Áreas de zonas verdes o vías peatonales
GRUPO No. 2
Área propuesta para el polideportivo localizado en la manzana 8 atrás de la estación del tren.
Área actual establecida para cancha de fútbol aun estando incluida dentro del área institucional del Colegio Técnico.
Área correspondiente al polideportivo municipal en la plaza de mercado.
Área correspondiente al club deportivo en las instalaciones del antiguo hospital.

PARAGRAFO 1o-. USO GENERAL: Preservar los espacios necesarios para el complemento de las actividades urbanas, de recreación activa y pasiva, para fomentar el deporte y exaltar la cultura por medio de las condiciones ambientales espaciales y de paisaje adecuadas para tal fin.

PARAGRAFO 2o. USOS PERMITIDOS: únicamente las actividades inherentes a las funciones propias de recreación cultura y deporte.

PARAGRAFO 3o. USOS PROHIBIDOS: Todos los demás que se conviertan o que dentro de su proyección deterioren las condiciones ambientales del espacio, por tanto cualesquiera que sea el uso que se desea delegar (únicamente usos institucionales y/o comerciales de primer grado.), queda terminantemente restringida su actividad en caso que se tome como uso complementario del uso principal.

PARAGRAFO 4o. ACCESO A LA RED VIAL: Todos los espacios deben tener un acceso directo a la vía sea tipo V-3 o V-4.

PARAGRAFO 5o. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Estos espacios generalmente son para actividades a campo abierto por lo que sus elementos paisajísticos se deben mantener sin mayores modificaciones teniendo en cuenta el contexto urbano del sector y las características físicas de las edificaciones adyacentes.

PARAGRAFO 6o. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es libre, siempre y cuando se cumpla con las normas de retiros y aislamientos. En todos los proyectos a ejecutar se debe conservar áreas equivalentes al 40% para zonas verdes y de control ambiental utilizando arbustos que garanticen el objetivo, (ornamentales).

PARAGRAFO 7°. Todas las zonas verdes, peatonales deben tener una sección transversal de mínimo 20mts, por la longitud necesaria para unir los demás espacios deportivos o culturales. Dentro de esta área se adecuan la vía peatonal y los diferentes espacios de permanecer que se generan como complementarios al principal: plazoletas para actividades culturales y de recreación. Además se debe mantener arborizada mínimo el 10% de toda la zona peatonal.

**ARTICULO 50: ZONA DE USO MIXTO (UR5).** Esta zona corresponde al sector consolidado central del área urbana, el cual se caracteriza por su arquitectura y urbanismo tradicional y por la multiplicidad de actividades que se desarrollan en todo el perímetro, como son actividades comerciales bajo un uso predominante de vivienda .

PARAGRAFO: Por encontrarse disperso en todo el casco urbano, solo se señalan en el mapa algunos puntos de esta categoría.

PARAGRAFO 1o. USO PRINCIPAL. Conservar la estructura mixta del uso del suelo actual y densificar en particular el uso residencial respetando la tipología arquitectónica y urbanística tradicional.

PARAGRAFO 2o. - USO COMPATIBLE. Los tipos de ocupación y uso del suelo en dicha zona autorizados son:

Uso institucional grupo 2 : Educación, Salud, Cultura, Recreación y deporte, Sedes de las asociaciones comunitarias

Uso comercial: grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Uso fabril: grupo 1: Establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1 Contaminación por ruido A2 Contaminación por olores, A3 Vibraciones en forma leve, se consideran compatibles y complementarios de uso residencial. los usos para avisos comerciales y publicitarios se permiten siempre que no deterioren el paisaje urbano cuyas dimensiones serán establecidas por la Alcaldía Municipal

PARAGRAFO 3o. USOS PROHÍBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: grupo 3 : como construcción de plaza de mercado, matadero, terminal de transporte, plantas de tratamiento de acueducto o aguas residuales, disposición de residuos sólidos.
- Uso comercial: grupo 2 y 3 Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad los cuales corresponden a establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

Con el objeto de recuperar el paisaje urbano y evitar la contaminación visual queda prohibida la instalación de avisos publicitarios en materiales como neón, acrílicos, láminas o avisos pintados sobre fachadas o puertas y ventanas así como la fijación de avisos complementarios distintos al nombre comercial del establecimiento o vallas publicitarias comerciales.



La Alcaldía Municipal dentro del primer año de puesta en vigencia el esquema de Ordenamiento Territorial, a través de la Oficina delegada convocará a la comunidad para la sensibilización y embellecimiento de la imagen urbana de tal manera que se concerte el material de los avisos comerciales, así mismo fijarán los términos para el desmonte de los avisos que contaminan el aspecto visual; si vencido el término la comunidad hizo caso omiso el municipio se procederá a desmontarlos y sancionará pecuniariamente al infractor con una multa no inferior a un salario mínimo mensual el cual se deberá hacer efectivos a través de la Inspección de Policía

**ARTICULO 51:** ZONA RESIDENCIAL (UR2) Esta zona corresponde al desarrollo de uso residencial ubicado en la forma en que se extiende el área urbana del municipio según el mapa de uso recomendado.

PARAGRAFO 1o. USO GENERAL. preservar el carácter residencial de densidad alta existente.

PARAGRAFO 2o. - USO PERMITIDO . Los tipos de ocupación y uso del suelo en dicha zona autorizados son:

Uso institucional grupo 1 y 2 : Educación, Salud, Cultura, Recreación y deporte, Sedes de las asociaciones comunitarias

Uso comercial: grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Uso fabril: grupo 1: Establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que no generan impactos negativos

PARAGRAFO 3o. USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: grupo 3 : como construcción de plaza de mercado, matadero, terminal de transporte, plantas de tratamiento de acueducto o aguas residuales, disposición de residuos sólidos.
- Uso comercial: grupo 2 y 3 Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad los cuales corresponden a establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

Igualmente que para la zona anterior se prohíben los avisos o vallas que contaminen la imagen visual y deterioren el aspecto urbano por lo cual se tomarán las medidas necesarias para su prohibición, de acuerdo a lo establecido en el presente acuerdo.

**ARTICULO 53:** ZONAS O ÁREAS DE USO INSTITUCIONAL (UR1). Los usos institucionales corresponden en sus diferentes órdenes a las instituciones político - administrativas que funcionan dentro distintas zonas establecidas.

ZONAS O ÁREAS DE USO INSTITUCIONAL.
DELIMITACION
Palacio Municipal con sus dependencias administrativas así como las dependencias del orden departamental y nacional, Iglesia, Colegio, escuelas, Casa de la Cultura, Cementerio, Puesto de Salud

PARAGRAFO 1o. USO PRINCIPAL. Prestar servicios administrativos, sociales y asistenciales conservando la estructura mixta del uso del suelo actual y respetando la tipología arquitectónica y urbanística tradicional en especial las que quedaron incorporadas como de conservación arquitectónica.

PARAGRAFO 2o.USO COMPATIBLE. Teniendo en cuenta el funcionamiento y articulación urbana que registran las instituciones en sus diferentes órdenes, se prevé continuidad en su uso a los diferentes predios destinados a tal fin, por tanto el desarrollo de las actividades complementarias debe ser compatible.

PARAGRAFO 3o. USO CONDICIONADO. La ampliación que cada uno de ellos requiera estará sujeta al índice de ocupación individual de acuerdo con la extensión del predio al igual que la remodelación o renovación estará sujeta a lo establecido en las normas urbanísticas por tratarse de algunos inmuebles de conservación arquitectónica.

Las edificaciones de tipo institucional que en adelante se construyan deberán guardar armonía con la tipología de construcción entre sí con el fin de guardar homogeneidad.

PARAGRAFO 4º. USO PROHIBIDO. Queda prohibida la implantación de nuevos establecimientos susceptibles de generar impactos urbanos negativos, dentro de las zonas de uso residencial.

PARAGRAFO 5o. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

- ❖ Edificaciones puntuales: De uso institucional, de recreación, deporte y cultura, deben conservar un área del 20%, del área construida en el primer piso libre, que estará destinada para la ubicación del mobiliario necesario en la complementación del servicio urbano.

PARAGRAFO 6o. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. En cuanto a edificaciones institucionales nuevas se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones teniendo en cuenta que la altura máxima es de 2 pisos corrientes o 10.00 mt, incluyendo elementos que sobresalgan de la cubierta como tanques de almacenamiento de agua, antenas para señales de televisión o radio, las cuales en lo posible se deberán instalar en sitios no visibles en la construcción.

**ARTICULO 54:.** AREAS PARA DESARROLLO DE PROYECTOS INSTITUCIONALES La destinación de estas áreas se prevé la adecuación de infraestructura de equipamiento de servicios especiales como planta de tratamiento, estación de energía, matadero, plaza de ferias; así mismo se establece un área para la reubicación de infraestructura institucional de salud.

PARÁGRAFO 1. En todo caso antes de desarrollarse el uso predominante propuesto, se deberá realizar un estudio de prefactibilidad y además deberá contar con las respectivas normas de construcción de acuerdo a cada servicio así como las normas ambientales respectivas.

PARÁGRAFO 2. Queda prohibido desarrollar proyectos de esta naturaleza que no cumpla con los requisitos previos para su construcción, por tanto el Municipio a través de la Inspección de Policía aplicará las sanciones pertinentes.

**ARTICULO 55:** ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL ( UR3). Esta zona esta conformada por dos sectores en proceso de desarrollo, aptos por su localización y condiciones físicas ambientales para la conformación de establecimientos comerciales e industriales dentro del futuro desarrollo económico del municipio.

Los limitantes naturales que enmarcan esta zona implican un control estricto de la actividad constructora espontánea y exigen de un estudio topográfico detallado para delimitar con exactitud los predios construibles.

**ARTICULO 56:** DELIMITACION . Se encuentra limitada en sus costados por:

ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (UR3.).
DELIMITACION
Esta zona se encuentra fuera del casco urbano, sobre al via que conduce a la población de Tasco.
Internamente tenemos ubicados sitios de uso comercial los que se detallan en el mapa de uso recomendado.

PARAGRAFO 1o. USO GENERAL. Conservar y respetar los usos del suelo actuales propiciando a la densificación del uso industrial y comercial teniendo en cuenta los criterios técnicos restrictivos.

PARAGRAFO 2o. USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

- ❖Uso institucional: grupo 3
- ❖Uso comercial: grupo 2, 3
- ❖Uso industrial: grupo 2, 3

PARAGRAFO 3. USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- ❖Uso institucional: grupos 1 y 2
- ❖Uso residencial: bajo cualquier modalidad.
- ❖Uso fabril e industrial: grupos 4.

PARAGRAFO 4: Dentro del casco urbano se permite el uso comercial en los lugares determinados en el mapa.

PARAGRAFO 5o. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO. Todos los establecimientos que generen actividad de cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

**ARTICULO 57:** ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE: Corresponde a suelos con topografía suave que han sido utilizados para pastoreo y actividades agropecuarias y dada la proyección turística del municipio es impetuoso identificarlo como vivienda campestre, y se delimita así:

ZONAS DE VIVIENDA CAMPESTRE (UR6)
UBICACIÓN
Predios ubicados sobre el margen derecho de la quebrada de Busbanza desde

el carreteable que conduce a Modeca hasta la calle 5.

Area ubicada al norte del cementerio hasta el zanjon que sirve de limite norte al casco urbano.

---

PARAGRAFO 1o. USO GENERAL. Residencial de densidad baja en proyeccion.

PARAGRAFO 2o. - USO PERMITIDO . Los tipos de ocupación y uso del suelo en dicha zona autorizados son:

❖ Construcción de vivienda unifamiliar puntual y/o unifamiliar aislada en cuyo caso el loteo debe mantener las siguientes condiciones:

a) Los lotes deben tener un área mínima de 300 mts<sup>2</sup>.

b) El área construida debe ser máxima de 220 mts<sup>2</sup>, incluyendo el espacio para parqueo.

c) Las viviendas pueden tener dos pisos, con o sin altillo, equivalente a 7,50 mts de altura como nivel máximo, en el que se incluye cualquier elemento que sobresalga de la cubierta como tanques de almacenamiento de agua o antenas para radio o televisión.

d) Las construcciones deben mantener condiciones espaciales y formales campestres tanto en las fachadas como en la cubierta.

❖ Cultivos y usos agropecuarios cuyo regadío sea por medio del sistema de aspersión.

❖ Cultivos de revegetalización y arborización con arbustos de doble propósito, ornamentales y de consolidación del terreno.

❖ Construcción de vías tipos V-2, V-3 Y V-4 Que proporcionen acceso directo a cada uno de los lotes que conforman esta zona.

❖ Se permiten además el desarrollo de uso recreativos siempre y cuando estos estén relacionados con la conservación y protección del medio ambiente.

PARAGRAFO 3o. USOS PROHÍBIDOS. Todos los demás usos son prohibidos

**ARTICULO 58:** NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS. Corresponden a las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones realizadas en el componente urbano en cumplimiento al plan de ejecución establecido, entre las que se encuentran:

- ❖ La identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
- ❖ La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo

Dentro de estas normas se clasifica la siguiente zona:

**ARTICULO 59:** ZONA RESIDENCIAL POR CONSOLIDAR (UR2-1). Esta zona esta conformada por los sectores en proceso de desarrollo, los cuales presentan un uso residencial predominante bajo la modalidad de planes de vivienda agrupada que complementan unos equipamientos de recreación y servicios comunitarios.

Los limitantes naturales que enmarcan esta zona implican un control estricto de la actividad constructora espontánea y exigen de un estudio topográfico detallado para delimitar con exactitud los predios construibles.

Se encuentra limitada en sus costados por:

ZONA RESIDENCIAL POR CONSOLIDAR (UR2-1)
DELIMITACION
Entre la carrera 7 y la via a Busbanza limitada al sur por el predio de propiedad de Justino Vargas.

PARAGRAFO 1o. USO GENERAL. Propiciar la densificación del uso residencial teniendo en cuenta los criterios técnicos restrictivos.

PARAGRAFO 2o. - USO PERMITIDO . Los tipos de ocupación y uso del suelo en dicha zona autorizados son:

Uso institucional grupo 1 y 2 : Educación, Salud, Cultura, Recreación y deporte, Sedes de las asociaciones comunitarias

Uso comercial: grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Uso fabril: grupo 1: Establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que no generan impactos negativos

PARAGRAFO 3o. USOS PROHÍBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: grupo 3 : como construcción de plaza de mercado, matadero, terminal de transporte, plantas de tratamiento de acueducto o aguas residuales, disposición de residuos sólidos.
- Uso comercial: grupo 2 y 3 Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad los cuales corresponden a establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

**ARTICULO 60:** NORMAS URBANISTICAS PARA LAS ZONAS. Corresponden a las normas a tener en cuenta que permiten establecer el uso e intensidad de usos del suelo para para las zona mixta, Zona Residencial, Zona Residencial por Consolidar y zona de vivienda campestre, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, construcción en las cuales tienen en cuenta las especificaciones de aislamientos, volumetrías, alturas, cerramientos y otros inherentes al proceso de edificación

PARAGRAFO 1o. ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación debe tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo V-3 o vía semipeatonal de calzada no menor de 3.00 metros de ancho.

Cuando la pendiente no lo permita, la distancia entre el acceso y una vía de tipo V-3, no deberá ser mayor de 30 mts.

PARAGRAFO 2o. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

- ❖Frente mínimo: 7.00 mts.
- ❖Fondo 15 mts
- ❖Area libre mínima: 112.5 M2.

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autoriza la construcción a una altura máxima de 1.20 mts. por encima del nivel del andén, en el caso contrario si es negativa se autoriza a una profundidad máxima de un zotano o de 3mts por encima del nivel del andén . En este caso se exige un antejardín de un ancho mínimo de 2,00 mts.

PARAGRAFO 3o. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA. La definición de paramentos y retiros se hace en función del

tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente Acuerdo.

En el caso de que la vía no este incluida en dicho plan, la definición de paramento estará a cargo de la Oficina de Planeación o dependencia delegada.

PARÁGRAFO 4°.- AREA DE CESION. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

PARÁGRAFO 5°.- VOLADIZOS. Sobre anden autorizados bajo las siguientes condiciones:

- ❖ Altura libre mínima: 2.40 mts.
- ❖ Ancho máximo: 0.80 mts.
- ❖ Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.
- ❖ Si es sobre antejardín un ancho máximo: 1.50 mts

PARÁGRAFO 6°.- BALCONES. Si se construye el voladizo autorizado, éste debe integrarse en el balcón. Si no se construye el voladizo autorizado, el balcón se debe construir bajo las mismas condiciones que el voladizo.

PARÁGRAFO 7°.- ANDENES. El anden debe construirse paralelo a la calzada y ser libres de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts. Además en todas las esquinas deben tener los elementos de rampa para uso de minusvalidos

PARAGRAFO 8o. ANTEJARDINES. En zonas aún sin edificar deberá propiciarse los antejardines para las nuevas construcciones. Si el antejardín se plantea parcial (50% del frente) debe dejarse la totalidad como zona verde, jardines y árboles ; si se plantea total, debe dejarse el 60% como zona verde, jardineras o árboles. Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y la colocación de rejas o elementos de forja, dependerá del sector según indicación de la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 9o. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. Para las nuevas agrupaciones o construcciones aisladas se deberá manejar volúmenes hasta dos pisos y altillo retrocedido y materiales de fachada homogéneos. Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se toma en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción. En cuanto a los espacios destinados como habitaciones estas deberán tener como mínimo closet e iluminación



natural directa y ventilación.

PARAGRAFO 10o. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES..

❖ Aislamientos posteriores: Se exigen aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 mts.

❖ Aislamientos laterales: no se exigen.

PARAGRAFO 11o. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE. Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

1 : Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.

2 : Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego.

Altura (mts.)	A (mts.)	B (mts.)
De 0.00 a 6.00	6.00	4.50
De 6.00 a 9.00	7.00	5.50

PARAGRAFO 12o. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Edificaciones puntuales: libre siempre y cuando las edificaciones cumpla con las normas de retiros y aislamientos.

Urbanizaciones o conjuntos: 60%; es decir que las áreas de cesión posconcepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40% del área total del lote.

Si el área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 Mts<sup>2</sup>. Se debe ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área a construir. Las áreas de antejardín se contabiliza como área predial.

PARAGRAFO 13o. ASPECTO EXTERIOR. El tratamiento del aspecto exterior para las construcciones en la zona Central dentro del municipio deben respetar los elementos de la arquitectura existente al costado occidental del parque, como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones y puertas de madera, la utilización de la teja de barro para lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes. Las demás deberán guardar algunas similitud en cuanto a formas con el

objeto de guardar homogeneidad ; sin embargo en estas se permiten utilizar otro tipo de materiales siempre y cuando no deterioren la imagen urbana.

PARAGRAFO 14o. GARAJES Y PARQUEADEROS. Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 2.30 mts. x 4.70 mts. destinado a parqueo, por cada 5 unidades de vivienda. La vivienda puntual debe conservar un espacio libre de 2,20 mts. X 4,70 mts.

Toda edificación nueva en cualquiera de las zonas debe disponer de un espacio mínimo de 2.30 mts. x 4.70 mts. destinado a Parqueadero.

PARAGRAFO 15o. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

- ❖Antejardines: por lo menos el 60% del área debe estar adecuado en zona verde.

- ❖Areas libres de recreación: por lo menos el 40% del área debe estar adecuado en zona verde.

PARAGRAFO 16o. CERRAMIENTO DE PREDIOS NO EDIFICADOS: Todos aquellos predios no edificados dentro de la Zona Central y aquellos predios ubicados sobre las vías perimetrales a la misma, dentro de los dos primeros años de a probado el presente acuerdo deben construir un cerramiento en cualquier tipo de material siempre y cuando mantengan una transparencia del 90%, y este construida sobre la línea del paramento. Si vencido el plazo no se da cumplimiento la oficina de Planeación establecerá multas y sanciones equivalentes al 5% del salario mínimo mensual por cada día de incumplimiento.

Los predios ubicados en las demás zonas y que no tengan cerramiento deberán construirlo en cualquier material en el tiempo establecido en el EOT.

**ARTICULO 61:** AREAS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Corresponde a áreas definidas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social las cuales se identificaron dentro del plano de uso recomendado dadas las características de la zonas conlindantes como UR2-1.

El objetivo de la definición de estas áreas es permitir a las entidades estatales ofrecer soluciones de vivienda a los hogares de menores ingresos para que estos dispongan de condiciones habitacionales satisfactorias. Los proyectos se desarrollarán conforme a las normas legales vigentes y tendrán prioridad la reubicación de viviendas que se encuentren en zonas de alto riesgo, los núcleos familiares cuya cabeza de familia corresponda a la mujer. En todo caso los proyectos se ajustarán a la protección general de los derechos de la población pobre y vulnerable.

**ARTICULO 62:** REGLAS A TENER EN CUENTA PARA LA NORMATIVA DEL USO RESIDENCIAL . Al realizar los diseños para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social se deberán tener en cuenta las normas de sismorresistencia, en cuanto a densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles, volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc.). equipamiento comunal, requerimientos de parqueo. (Estacionamientos privados y de visitantes), se tendrán en cuenta las establecidas para la zona residencial por consolidar.

### CAPITULO III INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

**ARTÍCULO 63:** DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL. Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
- Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales.
- La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

**ARTÍCULO 64: INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, que contravenga lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo a las normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

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

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 65: SANCIONES URBANÍSTICAS.** De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre dos (2) y cinco (5) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
2. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
3. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, según lo señalado por la Ley 142 de 1994.
5. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica, realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen y destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

6. Multas sucesivas que oscilarán entre tres (3) y cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de acuerdo a lo señalado por la Ley 142 de 1994.
  7. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
  8. Multas sucesivas entre tres (3) y cinco (5) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, respecto a lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
  9. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.
- 10 La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO 1°.- Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2°.- El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de vivienda de interés social o mejoramiento de vivienda a la población más pobre de acuerdo a la focalización.

**ARTÍCULO 66: ADECUACIÓN A LAS NORMAS.** Conforme al artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere realizado la gestión, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo 1º del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo 1º del artículo anterior.

**ARTÍCULO 67: RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**ARTÍCULO 68: RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** De conformidad con el párrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se cancelen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

**ARTÍCULO 69: EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES.** El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

PARÁGRAFO.- El Alcalde, podrá señalar mediante Resolución y circulares las situaciones no previstas expresamente en este Acuerdo, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes.

**ARTÍCULO 70:** REGISTROS Y RADICACIONES. Los registros, las raditaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Jefe de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 71:** RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 72:** LICENCIAS DE URBANÍSMO Y CONSTRUCCIÓN. La licencia es el acto administrativo por el cual la administración municipal autorizará la solicitud al interesado para la adecuación de un terreno urbano o ejecución de obras, será aplicable para el municipio por analogía en lo que fuere pertinente, para lo cual la Alcaldía Municipal obrará conforme a lo establecido en el Decreto 2111 de 1997 y demás normas que lo adicionen o modifiquen.

PARAGRAFO 1. FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS LICENCIAS. La oficina de planeación municipal liquidará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a_i + b_i Q$$

Donde

a =	cargo fijo	(10% del salario mínimo mensual vigente)
b =	cargo variable por metro cuadrado =	(\$ 500,00)
Q =	número de metros cuadrados	

y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

USOS	ESTRATOS					
	1	2	3	4	5	6
Vivienda	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5

CATEGORÍAS			
Uso	1	2	3
Industria	De 1 a 300m <sup>2</sup>	De 301 a 1.000m <sup>2</sup>	Más de 1.001m <sup>2</sup>



	1.5	2	3
Comercio y Servicios	De 1 a 100m <sup>2</sup>	De 101 a 500m <sup>2</sup>	Más de 501m <sup>2</sup>
	1.5	2	3
Institucional	De 1 a 500m <sup>2</sup>	De 501 a 1.500m <sup>2</sup>	Más de 1.501m <sup>2</sup>
	1.5	2	3

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente párrafo; el valor establecido en la base se incrementará anualmente de acuerdo al salario mínimo mensual vigente para cada año.

PARAGRAFO 2. - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público y se aplicará sobre el número de pisos a construir

PARAGRAFO 3. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación correspondiente se deberá realizar cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

PARAGRAFO 4. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación respectiva sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

PARAGRAFO 5. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación respectiva el cobro se ajustará de acuerdo a lo siguiente :

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

**PARÁGRAFO. 6** Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

**PARAGRAFO 7º.** EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las solicitudes de licencia de construcción de vivienda de interés social, agrupaciones, conjuntos o condominios generarán en favor del municipio una expensa única equivalente al 50% del salario mínimo mensual vigente al momento de la radicación.

**ARTÍCULO 73:** ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

**ARTÍCULO 74:** ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente plan de ordenamiento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

**ARTÍCULO 75:** DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de

manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

**ARTÍCULO 76: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente Esquema de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Las demás actividades de actuación urbanísticas serán desarrolladas conforme a lo establecido en la citada Ley.

**ARTÍCULO 77: ELEMENTOS.** La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial que lo desarrolle. Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

- ♦ La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Esquema de Ordenamiento Territorial y el plan parcial para la zona delimitada;

- ◆ Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan;
- ◆ Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público, y
- ◆ Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

**ARTÍCULO 78: DELIMITACIÓN.** La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el presente acuerdo y en el plan parcial que lo desarrolle para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

**ARTÍCULO 79: DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

**ARTÍCULO 80: CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía si se llegare a adoptar, impuesto predial o cualquier otro

sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

**ARTÍCULO 81:** OBLIGACIONES. Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

- a) Promover y costear la elaboración del plan parcial;
- b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación;
- c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios, y
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del plan parcial.

**ARTÍCULO 82:** INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN. El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial. La oficina de planeación municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, luego de la aprobación del plan parcial.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este, en una emisora de amplia cobertura.

#### **CAPITULO Iv SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**ARTÍCULO 83o.** SISTEMA VIAL. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no

significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

**ARTÍCULO 84:** ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

- ❖ Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio .
- ❖ Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador.

**ARTÍCULO 85:** ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- ❖ Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.
- ❖ Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- ❖ Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

**ARTÍCULO 86:** EQUIPAMIENTO VIAL. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

**ARTÍCULO 87:** ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas definidas para desarrollo urbano, para lo cual la Alcaldía Municipal o quien haga sus veces deberá ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno antes de aprobación de la parcelación, de conformidad con los

planos aprobados y adoptados en el presente Acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

**ARTÍCULO 88:** PLAN VIAL. El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales,

permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

**ARTÍCULO 89:** OBJETIVOS. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- ❖ Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- ❖ Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- ❖ Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de cargas como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales.
- ❖ Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- ❖ Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- ❖ Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

**ARTÍCULO 90:** SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

1. Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

2. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

El municipio tiene a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y será la Alcaldía Municipal o dependencia delegada, la encargada de efectuar dichas funciones.

**ARTÍCULO 91:** CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del Plan parcial y del diseño de la urbanización o parcelación Incluyendo andenes y separadores de las vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso, las áreas adicionales que resultaren dentro del proyecto serán indemnizadas por parte del Municipio.

**ARTÍCULO 92:** CLASIFICACIÓN. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación y jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:

- ❖ Jerarquización funcional de ellas.
- ❖ Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- ❖ Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- ❖ Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas.

**ARTICULO 93:** CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO. El Sistema vial está conformado por las vías arterias principales, vías arterias secundarias y vías locales.

**ARTICULO 94:** VÍA ARTERIA PRINCIPAL TIPO (V-1): Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinados a soportar los flujos de tránsito



originados por el transporte interurbano de bienes y personas, sirven de conectantes con las intermunicipales e interdepartamentales.

**ARTICULO 95:** CLASIFICACION. Estas vías quedan clasificadas de la siguiente forma:

item	DELIMITACION
1	Calle 7 desde la carrera 1 hasta la carrera 4.
2	Carrera 4 desde la calle 3 hasta la calle 7.

**ARTICULO 96:** VÍA ARTERIA SECUNDARIA TIPO (V-2): Es el conjunto de vías direccionales que por su longitud y características permiten la conexión con la red de vías locales y tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo de acuerdo con las necesidades de la comunidad.

**ARTICULO 97:** CLASIFICACION DE LAS VIAS ARTERIA SECUNDARIA TIPO (V-2). Quedan Clasificadas las siguientes vías dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial:

item	DELIMITACION
1	Carrera 3 desde la calle 4 hasta la calle 9°.
2	Carrera 4 desde la calle 7 hasta la calle 11
3	Carera 5 desde calle 9 hasta calle 11.

**ARTICULO 98:** VÍAS LOCALES TIPO (V-3): Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tiene como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales.

**ARTICULO 99:** DELIMITACION DE LAS VÍAS LOCALES TIPO (V-3), Quedan clasificadas las vías locales tipo (V-3).

Item	DELIMITACION
1	Carrera 5 desde la calle 3 hasta la calle 9.
2	Transversal 2 desde la calle 3 hasta calle 6.
3	Carrera 6 entre calles 2 y 3.

**ARTICULO 100:** VIAS PEATONALES TIPO (V-4): Corresponden a todos aquellos senderos, proyectados, paralelos a las rondas de las quebradas y espacios ocasionales que surjan de acceso directo a todos los predios o construcciones existentes.

**ARTICULO 101:** CLASIFICACION DE VIAS PEATONALES TIPO (V-4).  
Quedan clasificadas así:

Item	DELIMITACION
1	Senderos ecológicos proyectados paralelos a las quebradas y zonas de importancia turistica.

**ARTICULO 102:** VIAS PROYECTADAS: Corresponden a todas las vias nuevas que se necesitan para un mayor fluido vehicular y para facilitar la división de los predios en la solución de loteo normal en el desarrollo dentro del área urbana.

**ARTICULO 103:** cuadro de vias proyectadas:

TIPO	DELIMITACION
V1	Via perimetral por la parte posterior del cementerio, desde el sitio La Salina hasta El zanjon de Simon Caro.
V2	Carrera 1 entre calles 8 y 11 paralelo al ferrocarril.
V2	Calle 11 entre carreras 4 y 5.
V2	Carrera 3 entre calles 9 y 10.
V2	Calle 10 entre carreras 3 y 4.
V2	Carrera 4ª entre calles 10 y 11.
V2	Carrera 3 desde calle 3 hasta Malsitio patralelo a quebrada de Busbanza.
V2	Carrera 5 entre la quebrada y la via a Busbanza.
V2	Carrera 7 desde Villafranca a la quebrada.
V2	Calle 5 en el sector Loma de los chulos manzana 35b.

**ARTÍCULO 104:.** ESPECIFICACIONES DE LAS VIAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas

Unidad de medida: metro lineal					
TIPO	ZONA VERDE IZQUIERDA	ANDÉN IZQUIERDO	CALZADA	ANDÉN DERECHO	ZONA VERDE DERECHA
V-1	1.50	1.00 a 2.40	7,50 A 9,00	1.00 a 2.40	1.50
V-2		1.00 a 2.40	6.00 a 7.50	1.00 a 2.40	
V-3		1.00	5.00 a 6.00	1.00	

V-4			Peatonal		
-----	--	--	----------	--	--

## CAPITULO V DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 105.** El uso, protección, conservación, recuperación ambiental de los recursos naturales es obligatorio para las zonas estipuladas por el Ministerio de Medio ambiente y/o **CORPOBOYACÁ**.

**Artículo 106.** Los establecimientos de juego de suerte y azar, esferódromos juegos electrónicos, casinos y otros con características similares deberán estar a una distancia mínima de 200 metros a la redonda de centros educativos.

**Artículo 107.** En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras de características similares no se permitirá ningún uso, comercial, residencial, industrial, ni institucional, solamente serán para protección, conservación, recuperación ambiental y turístico.

**Artículo 108.** Todo tipo de uso que se de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjunto con reglamentos de propiedad horizontal.

**Artículo 109.** La autorización para explotación de minas, materiales petroléos, gases y otras características similares estarán regidos por la normatividad legal vigente.

**Artículo 110.** El emplazamiento de casas de lenocinio y otras de similares características, no se permitirá su establecimiento en el municipio de Corrales.

**Artículo 111.** Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos.

- Cumplir con todas las normas referentes al suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación destinación expedida por la autoridad competente en el Municipio.
- Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales y ambientales definidas en la legislación y demás normas vigentes sobre la materia.
- Cancelar los derechos de autor previstos en la ley, si en el establecimiento se ejecutan obras musicales causantes de dicho pago.
- Obtener y mantener vigente la matricula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.

- Cancelar los impuestos de carácter municipal.

**Parágrafo 1.** En cualquier tipo las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en materia del uso del suelo y en cada caso de inobservancia adoptarán las medidas previstas en la Ley, garantizado el ejercicio del derecho de defensa.

**Artículo 112.** Las obras de urbanismo deben ser entregadas al Municipio por los urbanizadores, completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, así:

- Andenes terminados
- Vías completamente terminadas
- Zonas verdes: arborizadas, amobladas, con un sistema de iluminación instalado de acuerdo con la zonal verde.
- Los sistemas para los servicios de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, perfectamente terminado e instalado en las acometidas para cada vivienda o predio según el caso.
- Obras que señala la ley y el presente acuerdo, para las personas con movilidad reducida.

**Artículo 113.** EL aislamiento de 15.00 y de 30.00 metros en las vías rurales según su categoría, será de uso netamente de conservación natural, deberán ser empalizados y arborizados. En esta zona no es permitido construir, ni desarrollar un uso diferente al mencionado.

**Artículo 114.** Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento (15.00 y 30.00 metros según la categoría de la vía) se destinará una franja de treinta (30) metros a lado de la calzada, y se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar.

**Artículo 115.** En la aprobación de los proyectos de construcción será obligación de la oficina de Planeación municipal y/o alcaldía exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentando a incluir rampas, senderos, pasamanos, Amoldamiento urbano, y además elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de estas construcciones, lo cual se reglamenta a la ley No. 361 de 7 de Febrero de 1997.

**Artículo 116.** En la aprobación de proyectos de construcción será obligación de oficina de Planeación Municipal y/o alcaldía exigir a los urbanizadores y constructores dentro del diseño presentado incluir rampas, senderos, pasamanos, Amoldamiento urbano, y demás elementos que permitan el fácil desplazamiento, uso y disfrute de los mismos por personas con discapacidades físicas y movilidad reducida, en Zonas verdes, áreas comunales, zonas de juegos, parques, plazas y

demás espacios Públicos. El municipio exigirá como obligatorio cumplimiento lo anterior dentro de la entrega de áreas de cesión.

**Artículo 117.** Para la aprobación del proyecto las Oficinas de Planeación Municipal y/o alcaldía exigirá la comunicación vial entre el Barrio y Urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al Plan vial del Municipio.

**Artículo 118.** En las zonas donde se proyectan ampliaciones de vías se debe tener en cuenta para nuevos proyectos el concepto de la oficina de planeación Municipal o la oficina que haga sus veces con el objeto de que estos no afecten el futuro proyecto vial.

**Artículo 119.** Los lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que se vean beneficiados por obra futura adelantadas ya sea por la Alcaldía o por algún particular deberán efectuar pagos a la institución o persona que efectuó los trabajos en virtud del valor agregado que implica esta situación.

## **CAPITULO VI DEFINICIONES**

**Artículo 120.** Para efectos de una correcta interpretación de los términos utilizados en este Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones.

**ANDEN:** Cualquiera de las superficies de una vía pública unida al parámetro de los pedidos y construcciones, reservadas al tránsito peatonal.

**ADECUACIÓN:** Reformas locativas y remodelación interna que mantiene las características del inmueble, conservar el uso y el área de la edificación.

**AFECTACIONES:** Es la acción tendiente a destinar un terreno para obras de interés social, vías y servicios públicos.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre fachada posterior y el lindero posterior del predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada posterior del predio y el lindero anterior del predio..

**ALERO:** Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada.

**ALTURA BASICA:** Es la altura máxima que puede alcanzar una edificación sin necesidad de efectuar retrocesos.

**ALTURA DE EDIFICACION:** Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote hasta la parte superior externa de la cubierta más alta, excluyendo cuarto de equipo y otros elementos.

**ALTURA DEL PISO:** Es la distancia vertical que existe entre el piso acabado y el cielo raso acabado.

**AMPLIACION:** Es aumentar en área y volumén de una edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza porque se conserva el carácter y el uso de la edificación.

**ANCHO DE LA VIA:** Es la suma de los anchos de calzadas, separador central, andenes y zonas verdes que existen entre dos parámetros sin incluir antejardines.

**ANTEJARDIN:** Área libre de lote, comprendido entre las líneas de parámetro exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública.

**AREA BRUTA:** Es la superficie total del predio que se pretende urbanizar o construir.

**AREA CONSOTRUIDA:** Es la suma de todas las áreas cubiertas de todos los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizo y alero de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

**AREA CUBIERTA:** Es la proyección de la línea de cubierta sobre el terreno o no lote, excluidos los aleros, las cornisas y los balcones abiertos.

**AREA DE CESIÓN:** Es la parte del periodo que todo urbanizador entrega el Municipio o la comunidad a título gratuito por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación o servicios a los habitantes del sector.

**AREA LIBRE:** Es la superficie restante de un lote, al descontar al área construida en el primer piso.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la superficie equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

**AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta urbanizable, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, servicios, canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, protecciones de causes.

**AREA ZONA COMUNAL:** Es aquella destinada a los servicios comunitarios necesarios para el bienestar de los habitantes.

**AREA VERDE:** Espacio abierto, empedrado, destinado a la ambientación y recreación.

**AVISO:** Son los letreros, plazas emblemas, impresos o vallas localizadas en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre las superficies exteriores o adosados de modo que sobresalgan de la fachada.

**AZOTEA:** Cubierta horizontal de un inmueble.

**BALCON:** Parte de un inmueble que sobresale de plano y que esta limitado de un antepecho, barandilla, balaustrada o vidriera.

**CALZADA:** Superficie destinada a la circulación de vehículos en la vía pública comprendida entre los dos andenes o bordillos.

**CALLE:** vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de de las ciudades.

**CARTELERA:** Lugar o dispositivo diseñado especialmente para fijar carteles o avisos en papel o similares.

**CORNIZA:** Cuerpo satélite con molduras que sirve de remate a otros.

**CENTRO HISTORICO:** Zona delimitada con el propósito de preservarla, mediante normas urbanísticas y arquitectónicas especiales, orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.

**CONJUNTO CERRADO:** Es el que presenta cerramientos físicos de su área con vigilantes que sólo permiten el acceso libre, disfrute de afectaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir el área del lote.

**INFRAESTRUCTURA:** Conjunto de obras que dotan a una urbanización o parcelación de los servicios básicos.

**FACHADA:** plano vertical de una construcción que da sobre una vía pública o cualquiera de sus aislamientos.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada de una edificación, que da sobre la zona libre, pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas.

**FACHADA INTERNA:** Es la alzada de una edificación que da sobre patios interiores y posteriores del mismo predio.

**FACHADA LATERAL:** Es la alzada de una edificación ubicada en uno o ambos costados de la edificación y que da sobre el aislamiento en el mismo predio.

**LICENCIA:** Acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la adecuación de obras de construcción..

**LICENCIA DE URBANISMO:** La autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acorde con las normas urbanísticas de Municipio de Corrales, son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones o prórroga.

**LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES:** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar en un predio construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el acuerdo de urbanismo de la ciudad. Son modalidades de licencias las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórrogas y modificaciones.

**LOTE:** Terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso, a una o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho efecto.

**MANZANA:** Area comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.



**MONUMENTO NACIONAL:** Edificación de carácter excepcional por antigüedad, significativo valor artístico o arquitectónico técnico e histórico declarado como tal por organismos competentes de acuerdo con la ley.

**OBRAS DE URBANISMO:** Obras cuyo fin es dotar de infraestructura servicios un globo de terreno.

**OCHAVA:** Recorte de la esquina de una construcción y/o andén cuyo fin principal es el de optar en mayor visibilidad, comodidad en el tránsito de peatones y de vehículos.

**PAÑETE:** Revestimiento de las paredes, equivale al enlucido o revoque.

**PARAMETRO:** Es la línea que determina el límite de la construcción referido al eje de la vía o al sardinel.

**PARAMETRO OFICIAL:** Es el parámetro que se especifica en la licencia de construcción.

**PENDIENTE:** Es la inclinación de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento, por mil o en grados.

**PERALTE:** Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

**PERFIL DE VIA:** Proyección horizontal y vertical del eje y demás elementos de una vía.

**PERIMETRO URBANO:** Es la poligonal que delimita las áreas urbanas de la ciudad, para la cual se establecen normas específicas, buscando un ordenamiento territorial de la vivienda, de los servicios públicos, de la red vial, de los servicios sociales, permitiendo satisfacer adecuadamente a la comunidad que allí habita.

**PLAZA:** Espacio libre público, de un núcleo urbano.

**PRIMERA PLANTA:** Primer piso de una edificación tomado a partir del nivel de la calle principal adyacente a ella.

**PROYECTO ARQUITECTONICO:** Es el diseño definitivo o la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

**PROYECTO URBANISTICO:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno, localizado dentro del perímetro de los servicios, donde el urbanizador pone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y áreas de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.

**RECONSTRUCCION TOTAL Y PARCIAL:** Obra por medio de la cual se rehace fielmente toda una edificación o parte de esta.

**REFORMA LOCATIVA:** Cambios de exteriores o interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.

**RENOVACIÓN URBANA:** Es aquel sector desarrollado y que tiene alto grado de deterioro físico, social y económico o que por el desarrollo de actividades incompatibles con la zona, requiere de un cambio sustancial de la actividad y de sus estructuras, a través de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado para su recuperación.

**REPARACION:** Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionamiento las partes de un inmueble tales como: caminos, de tuberías hidráulicas, sanitarias, eléctricas , acabados, construcción de obras de protección como muros de contención interiores, sub muraciones de construcciones vecinas, cambio de algunos elementos estructurales para garantizar la estabilidad de la edificación. No implica cambio de uso ni variaciones en el parámetro, ni el área construida.

**RESIDENTE:** Habitante de un lugar.

**RESTAURACION:** Técnicas y procedimientos mediante los cuales se interviene una edificación, con el objeto de preservarlo, darle firmeza o recuperar sus valores arquitectónicos o artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.

**SECTOR:** Parte de la ciudad que reúne cierta característica de tipo físico, social, económico y cultural que lo hacen homogéneo .

**SEPARADOR:** Faja de terreno utilizada como elemento para dividir dos calzadas de una vía.

**SEMISOTANO:** Parte de una edificación que no sobresale más de 1.50 metros sobre el nivel más bajo del andén.

**SOLAR:** Predio de un lote, también área libre en la parte posterior de las edificaciones.

**SOTANO:** Parte de una edificación que es totalmente por debajo del nivel de la vía.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o mas personas, con todos los servicios requeridos.

**URBANIZACIÓN:** Procesos mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas, y habitando. Los lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigente en el momento de su aprobación.

**URBANIZADOR:** Persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.

**USO:** Es la actividad asignada a un lote de acuerdo con la ubicación y las normas del sector.

**USO MIXTO:** Son las actividades afines o compatibles que se puede asignar a un lote o edificación, sin que se creen impactos negativos en el sector.

**USO NO PERMITIDO:** Es la destinación que por su cubrimiento, impacto sico-social-negativo y/o impacto ambiental o saturación no puede darse en un sector .

**USO PERMITIDO:** Es la actividad que puede darse en cualquier predio, en un barrio o sector sin ninguna restricción.

**USO RESTRINGIDO:** Son las actividades que por su cubrimiento, impacto sico-social negativo o impacto ambiental, intensidad o saturación, pueden afectar negativamente al sector o barrio por tanto se requiere de un análisis previo para determinar si puede ser o no permitido bajo ciertas limitantes que lo registren.

**VECINOS:** Se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todo inmueble colindantes sin distinción alguna.

**VIA PANORAMICA:** Vía de paisajes, sin construcciones en sus costados.

**VIA PEATONAL:** Zona de uso público destinada al movimiento de peatones.

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Soluciones de vivienda de carácter especial dirigidas a las clases menos favorecidas y cuyos planes se regirán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional.

**VOLADIZO:** Volumen de un edificio que sobresale del parámetro oficial a partir del primer piso o plataforma.

**VOLUMETRIA:** Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, aislamientos, semisótano y paramentaciones.

**YERMO:** Predio, solar o división catastral que no ha sido edificada o carece de cualquier edificación, mejora o tratamiento de una superficie.

**ZAGUAN:** Sitio espacio cubierto que sirve de vestido en una entrada de una casa.

**ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Son las áreas que de acuerdo con las características topográficas, paisajísticas se integran al paisaje urbano y natural, convirtiéndose en estructura de protección ambiental de la ciudad, definidas en el plan de Desarrollo.

**ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL:** Son aquellas que por sus condiciones físicas constituyen áreas de alto riesgo y no es susceptible de urbanizar. Pertenecen a este rango las cárcavas y las áreas con alto grado de erosión.

**ZONA URBANA:** Comprende la porción del territorio Municipal ubicado dentro del respectivo parámetro urbano, según la determinación que para tal fin se establezca en el plan de ordenamiento.

**ZONA URBANIZADA:** Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicio público.

**ZONAS URBANIZABLES:** Son aquellas partes del área urbana que cuentan con la estructura básica de servicios públicos o la posibilidad de dotarlos de estos, de acuerdo con los planes de desarrollo y que por sus condiciones geomorfológicas se pueden urbanizar y construir sin ningún riesgo.

Presentado a consideración del H.C.M. por el señor Alcalde Dr. German Dario Castañeda.

GERMAN DARIO CASTAÑEDA  
Alcalde

MARIA DOLORES AGUDELO V.  
Secretaria