

TABLA DE CONTENIDO

TITULO 1. OBJETIVOS DEL CODIGO DE URBANISMO

ARTICULO 1/DEFINICION.

ARTICULO 2/OBJETIVOS

TITULO II COMPONENTES DEL CODIGO DE URBANISMO

ARTICULO 3 /COMPONENTES

LIBRO 1

CAPITULO 1. PERIMETRO URBANO.

ARTICULO 4/DEFINICION

ARTICULO 5 /DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO

PLANO No 1 : PERIMETRO URBANO Y SANITARIO.

CAPITULO 2. PERIMETRO SANITARIO.

ARTICULO 6/ DELIMITACION

SUBCAPITULO 1. ZONAS DEL PERIMETRO SANITARIO

ARTICULO 7/ZONAS DEL PERÍMETRO SANITARIO DE CONSOLIDACIÓN

ARTICULO 8/DEFINICION.

ARTICULO 9/DELIMITACION

ARTICULO 10/ZONAS DE PERIMETRO SANITARIO PRIORITARIO

ARTICULO 11/DEFINICION

ARTICULO 12/DELIMITACION

A? ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 1 (ZPSP1)

B? ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 2 (ZPSP2)

C. ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 3 (ZPSP3)

D. ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 4 (ZPSP4)

ARTICULO 13/ZONAS DEL PERIMETRO SANITARIO DE EXPANSION

ARTICULO 14/DEFINICIÓN

ARTICULO 15/DELIMITACION

A: ZONA DE PERIMETRO SANITARIO DE EXPANSION 1 (ZPSE1)

B: ZONA DEL PERIMETRO SANITARIO DE EXPANSION 2(ZPSE2)

C: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 3 (ZPSE3)

D: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 4 (ZPSE4)

E: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 5 (ZPSE5)

F: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 6 (ZPSE6)

ARTICULO 16/ ZONAS DE SERVICIOS DE DESARROLLO AUTÓNOMO.

ARTICULO 17/DEFINICION

ARTICULO 18/ DELIMITACION

A: ZONA DE SERVICIOS DE DESARROLLO AUTÓNOMO 1. (ZSDA1)

B: ZONA DE SERVICIOS DE DESARROLLO AUTÓNOMO 2 (ZSDA2)

ARTICULO 19/ ZONAS DE SERVICIOS CONCERTADOS

ARTICULO 20/ DEFINICION

ARTICULO 21/ DELIMITACION

A: ZONA DE SERVICIOS CONCERTADOS 1 (ZSC1)

ARTICULO 21/ ZONA DE REHABILITACION SANITARIA (ZRS)

ARTICULO 22/DEFINICION

ARTICULO 23/DELIMITACION

PLANO No 2 : ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS

**ARTICULO 24/ZONAS DE CONSERVACIÓN SANITARIA Y AMBIENTAL.
(ZCSA)**

PLANO No 3 : ZONAS DE CONSERVACION SANITARIA Y AMBIENTAL

ARTICULO 25/ZONAS DE ALTO RIESGO (ZAR)

ARTICULO 26/DEFINICION

ARTICULO 27/DELIMITACION

a. RONDA DEL RIO TUA.

b. RONDA DEL CAÑO LECHE MIEL

c. RONDA DEL CAÑO HONDO

d. RONDA DEL CAÑO DE LA ROCA

e. ZONAS DE ALTA PENDIENTE

PLANO No 4 : ZONAS DE ALTO RIESGO

LIBRO II

CAPITULO 1. PLAN VIAL

ARTICULO 28/DEFINICION

ARTICULO 29/OBJETIVOS.

ARTICULO 30/ NORMAS

CAPITULO 2. TIPOS DE VIAS.

ARTICULO 31/VIA URBANA REGIONAL / V.U.R. / DEFINICION.

ARTICULO 32/VIA URBANA REGIONAL (V.U.R.)

CARACTERISTICAS

ARTICULO 33/ESPECIFICACIONES

ARTICULO 34/LOCALIZACION

ARTICULO 35/PERFIL VIAL

ARTICULO 36/PERFIL VIAL 1.

ARTICULO 37/PERFIL VIAL 2.

ARTICULO 38/VIA URBANA INTERMUNICIPAL (V.U.I.)

CARACTERISTICAS

ARTICULO 39/VIAS URBANAS PRINCIPALES (V.U.P.)

CARACTERISTICAS

ARTICULO 40/LOCALIZACION :

ARTICULO 41/PERFIL VIAL / AVENIDA TULIO BAUTISTA (CARRERA 11)

ARTICULO 42/PERFIL VIAL CALLE 16.

ARTICULO 43/VIAS URBANAS PRINCIPALES PROYECTADAS (V.U.P.P.)

CARACTERISTICAS

ARTICULO 44/LOCALIZACION

**ARTICULO 45/VIAS URBANAS PRINCIPALES PROYECTADAS EN RONDA
(V.U.P.P.R.)**

ARTICULO 46/LOCALIZACION

ARTICULO 47/VIA DE PERFIL ESPECIAL (V.P.E)

ARTICULO 48/VIA URBANA SECUNDARIA (V.U.S.)

CARACTERISTICAS

ARTICULO 49/LOCALIZACION.

ARTICULO 50/PERFILES VIALES.

ARTICULO 51/VIA URBANA LOCAL (V.U.L.)

CARACTERISTICAS

ARTICULO 52/LOCALIZACION

ARTICULO 87/AREA DE CONSOLIDACION ACTIVIDAD MULTIPLE INSTITUCIONAL (A. C.A. M. I.)

DEFINICION

DELIMITACION

ARTICULO 88/AREA DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. (A. C. A. R.)

DEFINICION

DELIMITACION

A.C.A.R.1

A.C.A.R.2

A.C.A.R.3

ARTICULO 89/AREA DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL A. D. A. R.

DEFINICION

DELIMITACION

A.D.A.R.1.

A.D.A.R.2.

A.D.A.R.3.

ARTICULO 90/AREA DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE A.C.A.M

DELIMITACION

ARTICULO 91/AREA DE VOCACION TURISTICA (A.V.T.)

DELIMITACION

ARTICULO 92/AREA DE USOS ESPECIALES (A.U.E.)

DELIMITACION

A.U.E.1.

A.U.E.2.

ARTICULO 93/AREA DE PROTECCION AMBIENTAL . (A. P.A.)

DEFINICION

ARTICULO 94/AREAS DE RONDAS DE RIOS.

DEFINICION

a. RIO TUA

DELIMITACION

b. CAÑO LECHE MIEL

DELIMITACION

c. CAÑO HONDO

DELIMITACION

d. CAÑO LA ROCA.

DELIMITACION

e. CAÑO CACHIRRE

DELIMITACION

f. CAÑO LA MORICHERA

DELIMITACION

g. CAÑO GRANDE

DELIMITACION

A.P.A.1.

A.P.A.2.

ARTICULO 95/AREAS DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (A.D.A.I.)

DELIMITACION

ARTICULO 96/AREAS PARA PARQUES EXISTENTES.

ARTICULO 97/PARQUE PRINCIPAL.

DEFINICION

DELIMITACION

ARTICULO 98/PARQUES DE BARRIO

DEFINICION

a. PARQUE LANCEROS

DELIMITACION

b. PARQUE ALFONSO LOPEZ

DELIMITACION

c. VILLA OLIMPICA

DEFINICION

DELIMITACION

d. CONCHA ACUSTICA

DEFINICION

DELIMITACION

ARTICULO 99/AREAS PROPUESTAS PARA PARQUES

DEFINICION

ARTICULO 100/PARQUE MIRADOR DEL RIO TUA

LOCALIZACION

ARTICULO 101/PARQUE VILLA DEL PRADO

LOCALIZACION

ARTICULO 102/PARQUE DE LOS ESTEROS

LOCALIZACION

LIBRO IV

CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE USOS DEL SUELO

CAPITULO I.

ARTICULO 107/CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE USOS DEL SUELO

COMPATIBILIDAD

IMPACTO AMBIENTAL

REQUERIMIENTOS URBANISTICOS

ARTICULO 103/TIPOLOGIAS PARA CLASIFICACION DE USOS

ARTICULO 104/VIVIENDA . CLASIFICACION

ARTICULO 105/COMERCIO . CLASIFICACION

ARTICULO 106/INSTITUCIONES Y SERVICIOS . CLASIFICACION.

ARTICULO 112/INDUSTRIA . CLASIFICACION.

CAPITULO II

CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE NORMAS.

ARTICULO 113/ASPECTOS FUNCIONALES.

a. PARQUEOS.

b. VIVIENDA.

c. COMERCIO.

d. INDUSTRIA

e. INSTITUCIONAL.

f. RECREATIVOS.

g. ACCESO AL PREDIO

ARTICULO 113/ASPECTOS ESPACIALES.

a. EMPATES.

b. ALTURAS.

ARTICULO 114/ASPECTOS AMBIENTALES.

a. CONTROL AMBIENTAL.

b. TIPOS DE TRAFICO :

LIBRO V

AREAS DE REGLAMENTACION Y ACTUACION URBANISTICA

ARTICULO 115/DEFINICION

ARTICULO 116/CUBRIMIENTO DE LAS AREAS DE REGLAMENTACION

CAPITULO I.

1. REGLAMENTACION PARA PREDIOS SOBRE VIAS URBANAS PRINCIPALES

ARTICULO 117/DELIMITACION

ARTICULO 118/CARÁCTER FUNCIONAL

ARTICULO 119/CARÁCTER ESPACIAL.

ARTICULO 120/CARÁCTER AMBIENTAL

ARTICULO 121/ REGLAMENTACION SEGÚN EL AREA DE TRATAMIENTO.

2.REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE , SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL .

(A.C.A.M.- V.U.P.)

3.REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 1, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL

(A.C.A.R./V.U.P.)

4.REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL , SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL . (A.C.A.R. / V.U.P.)

5.REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE INSTITUCIONAL , SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL . (A.C.A.M.I.- V.U.P.)

6.REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE USOS ESPECIALES, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL . (A.U.E - V.U.P.)

7. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE VOCACION TURISTICA, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL . (A.V.T - V.U.P.)

CAPITULO II

1. REGLAMENCACION PARA PREDIOS SOBRE VIAS URBANAS SECUNDARIAS.

ARTICULO 122/DELIMITACION

ARTICULO 123/CARACTER FUNCIONAL

ARTICULO 124/CARACTER ESPACIAL

ARTICULO 125/CARACTER AMBIENTAL

ARTICULO 126/REGLAMENTACION SEGÚN EL AREA DE TRATAMIENTO

2. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA.

(A.C.A.M./V.U.S.)

3. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE INSTITUCIONAL , SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA . (A.C.A.M./V.U.S.)
4. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL , SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.C.A.R./V.U.S.)
5. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL , SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.C.A.R./V.U.S.)
6. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE USOS ESPECIALES, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA . (A.U.E - V.U.S.)
7. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE VOCACION TURISTICA, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA . (A.V.T - V.U.S.)

CAPITULO III

1. REGLAMENTACION PARA PREDIOS SOBRE VIAS URBANAS LOCALES

ARTICULO 127/DELIMITACION

ARTICULO 128/CARACTER FUNCIONAL

ARTICULO 129/CARACTER ESPACIAL

ARTICULO 130/CARACTER AMBIENTAL

ARTICULO 131/REGLAMENTACION SEGUN EL AREA DE TRATAMIENTO

2. REGLAMENTACION PARA TODAS LAS AREAS DE TRATAMIENTO POR DONDE CRUCE UNA VIA URBANA LOCAL. (A.T./V.U.L)

LIBRO VI

CAPITULO I

PROCESOS DE DESARROLLO

ARTICULO 132/ DEFINICION

PROCESOS DE URBANIZACION

ARTICULO 133/ DEFINICION

ARTICULO 134/ PROCESOS DE URBANIZACION DE ASOCIACIONES DE VIVIENDA

ARTICULO 135/ PROCESOS DE URBANIZACION PARTICULAR

ARTICULO 136/ REQUISITOS

ARTICULO 137/ PROCESOS DE DIVISION

ARTICULO 138/ REQUISITOS

ARTICULO 139/ PROCESOS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 140/ REQUISITOS

CAPITULO II

NORMAS URBANISTICAS

ARTICULO 141/ USOS

ARTICULO 142/ CESIONES

ARTICULO 143/ TIPOS DE CESION

ARTICULO 144/ CESION TIPO A

ARTICULO 145/ CESION TIPO B

ARTICULO 146/ CONDICIONES PARA EL DISEÑO DE URBANIZACIONES

ARTICULO 147/ DISEÑO DE URBANIZACIONES POR AGRUPACION

ARTICULO 148/ DENSIDADES

ARTICULO 149/ NIVELES DE DENSIDADES

ARTICULO 150/ SERVICIOS
ARTICULO 151/ LOTES
ARTICULO 152/ ESPACIO PUBLICO
CAPITULO III
NORMAS ARQUITECTONICAS Y CONSTRUCTIVAS
ARTICULO 153/ NORMAS ARQUITECTONICAS Y CONSTRUCTIVAS
ARTICULO 154/ AISLAMIENTOS
ARTICULO 155/ AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS
ARTICULO 156/ AISLAMIENTOS LATERALES
ARTICULO 157/ AISLAMIENTOS POSTERIORES
ARTICULO 158/ AISLAMIENTOS CONTRA VIAS
ARTICULO 159/ ANTEJARDIN
ARTICULO 160/ ANDEN
ARTICULO 161/ ZONA VERDE
ARTICULO 162/ ALTURAS
ARTICULO 163/ ALTILLOS
ARTICULO 164/ MEZANINE
ARTICULO 165/ VOLADIZOS
ARTICULO 166/ EMPATES
ARTICULO 167/ SERVICIOS Y PARQUEOS
ARTICULO 168/ SOTANOS Y SEMISOTANOS
ARTICULO 169/ CERRAMIENTOS
CAPITULO IV
PROCEDIMIENTOS Y TRAMITES
ARTICULO 170/ DEFINICION
ARTICULO 171/ TIPOS DE LICENCIA
ARTICULO 172/ LICENCIA DE URBANISMO/DEFINICION
ARTICULO 173/ LICENCIA DE CONSTRUCCION/DEFINICION
ARTICULO 174/ AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO/DEFINICION
ARTICULO 175/ OBLIGATORIEDAD
ARTICULO 176/ RESPONSABLES
ARTICULO 177/ TITULARIDAD
ARTICULO 178/ LICENCIA DE URBANISMO/TRAMITES
ARTICULO 179/ SOLICITUD DE VISITA PREVIA
ARTICULO 180/ VISTO BUENO INICIAL
ARTICULO 181/ SOLICITUD REGISTRO DE ENAJENADOR
ARTICULO 182/ REGISTRO ENAJENADOR
ARTICULO 183/ PRESENTACION ESQUEMA PROYECTO
ARTICULO 184/ APROBACION ESQUEMA
ARTICULO 185/ SOLICITUD PERMISO DE CAPTACION
ARTICULO 186/ PERMISO DE CAPTACION
ARTICULO 187/ SOLICITUD LICENCIA DE URBANISMO
ARTICULO 188/ COSTO LICENCIA DE URBANISMO
ARTICULO 189/ APROBACION DE PLANOS Y REDES
ARTICULO 190/ LICENCIA DE URBANISMO
ARTICULO 191/ ENAJENACION
ARTICULO 192/ COSTO DERECHOS ENAJENACION

ARTICULO 193/ PERMISO DE ENAJENACION Y ESCRITURACION
ARTICULO 194/ CERTIFICADO TERMINACION DE OBRAS
ARTICULO 195/ LICENCIA DE CONSTRUCCION/TRAMITES
ARTICULO 196/ SOLICITUD DE VISITA PREVIA
ARTICULO 197/ VISTO BUENO INICIAL
ARTICULO 198/ SOLICITUD LICENCIA DE CONSTRUCCION
ARTICULO 199/ COSTO LICENCIA DE CONSTRUCCION
ARTICULO 200/ APROBACION DE PLANOS
ARTICULO 201/ LICENCIA DE CONSTRUCCION
ARTICULO 202/ CERTIFICADO TERMINACION DE OBRAS
ARTICULO 203/OBLIGACIONES DE URBANIZADORES O CONSTRUCTORES
ARTICULO 204/ AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO/TRAMITES
ARTICULO 205/ SOLICITUD DE VISITA PREVIA
ARTICULO 206/ VISTO BUENO INICIAL
ARTICULO 207/ SOLICITUD AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO
ARTICULO 208/ OTORGAMIENTO DE LICENCIA
CAPITULO V
SANCIONES
ARTICULO 209/ URBANIZAR O CONSTRUIR SIN LICENCIA EN TERRENOS NO APTOS
ARTICULO 210/ URBANIZAR O CONSTRUIR CON LICENCIA EN TERRENOS APTOS
ARTICULO 211/ CAMBIO DE USO O SIN AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO
ARTICULO 212/ OCUPACION DE ESPACIO PUBLICO
ARTICULO 213/ MULTAS SUCESIVAS
ARTICULO 214/ OCUPACION DE VIAS
ARTICULO 215/ DESTINO DE LAS MULTAS
ARTICULO 216/ SANCIONES POR RESOLUCION
ARTICULO 217/ INICIO DE ACCIONES
ARTICULO 218/ ACCIONES DE DESALOJO
ARTICULO 219/ EXTENSION DE LAS MULTAS A TODOS LOS RESPONSABLES
ARTICULO 220/ SANCIONES ADMINISTRATIVAS

ACUERDO N°

DE _____ DE _____ 199 _____

Por medio del cual se adopta el código de urbanismo para el municipio de Monterrey, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el cual que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial; se establecen las normas, los instrumentos y las políticas para el manejo del área física del área municipal.

El Concejo municipal de Monterrey en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por el decreto 1133 de 1986 artículo 35 y la ley 9ª de 1989.

ACUERDA

El siguiente será el código del urbanismo que regirá para el municipio de Monterrey, departamento de Casanare.

LIBRO 1

TITULO 1. OBJETIVOS DEL CODIGO DE URBANISMO

ARTICULO 1/ DEFINICION.

El código de urbanismo es el conjunto de normas políticas e instrumentos de aplicación y control orientados hacia el desarrollo y manejo del área física del municipio de Monterrey.

ARTICULO 2/OBJETIVOS

- a) Definir una estructura que delimite claramente las zonas urbanas. Teniendo en cuenta las tendencias de desarrollo y las estrategias para la ocupación del suelo.
- b) Definir la estructura de áreas a ser atendidas con servicios públicos y comunitarios que responda a los requerimientos actuales de la comunidad, así como a la planeación de zonas susceptibles de recibir los servicios en el mediano y largo plazo.
- c) Prever y orientar la expansión y el desarrollo futuro del casco urbano con un sistema claro y flexible, utilizando al máximo la infraestructura existente a partir de políticas de densificación, concentración de EXPANSION y consolidación de lo existente.

TITULO II. COMPONENTES DEL CODIGO DE URBANISMO

ARTICULO 3 /COMPONENTES

El ordenamiento físico del área urbana del municipio de Monterrey se propone a partir de los siguientes elementos:

1. EL PERIMETRO URBANO Y PERIMETRO SANITARIO Y ZONAS DE SERVICIOS
2. EL PLAN VIAL
3. DIVISION POLITICA Y AREAS DE TRATAMIENTO
4. DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO
5. AREAS DE REGLAMENTACION Y ACTUACION URBANISTICA
6. PROCESOS DE DESARROLLO, CONSTRUCCION, NORMAS Y TRAMITES.

CAPITULO 1. PERIMETRO URBANO.

ARTICULO 4. / DEFINICION.

El perímetro urbano delimita las áreas municipales para su destinación a usos urbanos específicamente. Según lo dispuesto en la ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios el cual delimita las áreas de prestación prioritaria de acuerdo a las capacidades técnicas económicas y administrativas del municipio.

ARTICULO 5 / DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO

Con el presente acuerdo se modifica el perímetro urbano, reglamentado por el acuerdo N° 019 de 1989 quedando delimitado según siguiente poligonal: (ver plano N° 1, forma parte integral del presente documento).

PLANO DE PERIMETRO URBANO

- Punto P.A: Ubicado al lado derecho del estribo izquierdo del puente sobre el río Túa en la carretera que de Monterrey conduce a Villacarola: de este punto y en dirección Nororiente por la margen del río Túa en una distancia aproximada de 850 mts. hasta encontrar el punto P.B.
X= 4'53"12'9
Y= 72'54"01'1
- Punto P.B: Ubicado en la margen del Río Túa, a 850 mts aproximadamente del punto P.A. De allí en dirección sur oriente a una distancia 460 mts hasta un mojón en concreto correspondiente a la esquina posterior de un lote municipal donde se localiza el punto P.C.
X = 4'53"29'2
Y= 72'53"38'1
- Punto P.C: Ubicado en un mojón en concreto correspondiente a la esquina posterior de un lote municipal; de allí y en dirección Suroccidente prolongándose paralelo a 100 mts a la proyección de la avenida Tulio Bautista en una distancia aproximada de 1180 mts hasta encontrar el punto P.D.
X = 4'53"19'5
Y= 72'53"18'9
- Punto P.D: Ubicado equidistante a la proyección de la avenida Tulio Bautista y la Vía Marginal de La Selva a una distancia de 100 mts, de allí y en dirección Suroriente prolongándose paralelo a la vía Marginal del Llano en una distancia aproximada de 190 mts hasta encontrar el punto P.E.
X = 4'53"05'7
Y= 72'53"27'3
- Punto P.E: Ubicado al borde Izquierdo de la vía que de Monterrey conduce a Tauramena a una distancia aproximada de 100 mts de la vía Marginal de la Selva, de allí y en dirección Suroriente en una distancia aproximada de 620 mts. hasta el punto P.F
X = 4'52"53'6
Y= 72'53"15'3
- Punto P.F: Ubicado en la esquina de intersección de la vía que conduce a Moricheso y vía rural que conduce hacia el barrio portal de la Roca, de allí y en dirección Suroriente bordeando predios de la urbanización Portal de la Roca hasta encontrar el punto P.G.
X = 4'52"51'2
Y= 72'53"13'0
- Punto P.G: Ubicado en la esquina del predio de el portal de la Roca y la vía de acceso a predios rurales de paseo Real, de allí y en sentido Suroccidente hasta la esquina de predio rural perteneciente a Rosa Julia Avila donde se localiza el punto P.H.
X = 4'52"40'7
Y= 72'53"07'9
- Punto P.H: Ubicada en la esquina del predio identificado catastralmente con el No 213 perteneciente a Rosa Julia Avila situado a una distancia 260 mts del punto P.G, de allí y en sentido sur prolongándose por el camino que conduce al pozo la Roca donde se ubica el punto P.I.
X = 4'52"33'9
Y= 72'53"12'7
- Punto P.I: Ubicado en la margen izquierda del pozo la Roca a una distancia aproximada de 90 mts del punto H, de allí y prolongándose en sentido sur en una distancia aproximada de 190 mts hasta la esquina del lote de la UMATA donde se localiza el punto P.J.
X= 4'52"30'00
Y=72'53"12'01
- Punto P.J: Ubicado en la esquina del lote de la UMATA, y la vía que

conduce al antiguo acueducto municipal, de allí y en sentido Suroccidente, a una distancia de 350 mts hasta la esquina de la vía que conduce al acueducto y la vía petimetra del barrio Guadalupe Salcedo donde se ubica el punto P.K
 X= 4'52"23'02
 Y=72'53"08'09

Punto P.K: Ubicado en la esquina de la vía que conduce al acueducto y la vía perimetral del barrio Guadalupe Salcedo, de allí y en sentido Suroriente prolongándose por la vía perimetral del barrio Guadalupe Salcedo hasta bajar al lecho del Caño Grande donde se localiza el punto P .L.

X= 4'52"21'01
 Y= 72'53"15'01

Punto P.L: Ubicado en el lecho del caño grande, en la intersección con la vía que viene del barrio Guadalupe Salcedo, de allí y prolongándose por el lecho del caño Grande hasta la intersección con el camino que conduce a la escuela de Bellavista donde se localiza el punto P.M.

X= 4'52"08'02
 Y= 72'52"53'1

Punto P.M: Ubicado en el lecho del caño Grande con la intersección de la vía que conduce a la escuela Buenavista, de allí y prolongándose por el lecho del caño Grande hasta el punto de afluencia del caño Leche Miel donde se localiza el punto P.N.

X = 4'51"56'6
 Y= 72'53"35'5

Punto P.N: Ubicado en el área de intersección o afluencia del caño leche Miel al caño Grande, de allí y prolongándose por el lecho del caño Grande hasta la intersección de esta con el río Tua donde se localiza el punto P.O.

X= 4'51"48'09
 Y=72'54"02'05

Punto P.O: Ubicado en la intersección del caño Grande con el río Tua, de allí y bordeando el río Tua hasta volver al punto P.A fin y cierre de este Polígono.

X = 4'51"22'2
 Y= 72'54"57'1

CAPITULO 2 PERIMETRO SANITARIO

ARTICULO 6/ DELIMITACION

Se establece para todos los efectos legales el perímetro sanitario delimitado por los mismos puntos y distancias establecidas para el perímetro urbano en el artículo 5 capítulo 1 del presente acuerdo. Con el fin de establecer el Plan estructural de servicios públicos se crean las ZONAS DEL PERIMETRO SANITARIO las cuales deben regir el obligatorio cumplimiento de prestación de servicios en el corto, mediano o largo plazo. El municipio de Monterrey debe prestar los servicios en las zonas específicas de acuerdo a su clasificación de corto, mediano o largo plazo, no podrá invertir en zonas de largo plazo si anteriormente no se ha cubierto una zona de corto plazo. Excepto que se demuestre técnicamente la construcción de una red que será estructural del sistema general para lo cual será abrobada por el Concejo municipal de Monterrey.

SUBCAPITULO 1. ZONAS DEL PERIMETRO SANITARIO El perímetro sanitario comprende 7 zonas

- A. Zona de perímetro sanitario de consolidación. (INTERVENCION PERMANENTE)
- B. Zona de perímetro sanitario prioritario. (CORTO PLAZO)
- C. Zona de perímetro sanitario de expansión. (MEDIANO PLAZO)
- D. Zona de servicios de desarrollo autónomo. (MEDIANO PLAZO)
- E. Zona de servicios concertados. (LARGO PLAZO)
- F. Zona de rehabilitación sanitaria. (CORTO PLAZO)
- G. Zona de conservación sanitaria y ambiental. (LARGO PLAZO)

PLANO DE ZONAS DE PERIMETRO SANITARIO

ARTICULO 7/ ZONAS DEL PERÍMETRO SANITARIO DE CONSOLIDACIÓN (Z.P.S.C.S.)

ARTICULO 8/DEFINICION.

Son zonas del municipio que poseen en la actualidad los servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, en las cuales la oficina de servicios públicos debe trazar planes de mantenimiento, reemplazo y optimización de redes.

ARTICULO 9/DELIMITACION

Se establecen para todos los efectos la zona de perímetro sanitario de consolidación delimitada a continuación.

Punto 1: Ubicado al borde izquierdo de la vía marginal en tramo entre Monterrey y Villacarola donde hoy se localiza la virgen. De este punto y en dirección general sur occidental por la carrera 13 bordeando el área consolidada del barrio Villa del Prado hasta la calle 20 donde se localiza el punto 2.

Punto 2: Ubicado en la esquina de la manzana N° 50 entre la calle 20 y la carrera 13. De este punto y en dirección general Noroccidente por el borde de la calle 20 hasta el limite de la actual pista de aterrizaje donde se localiza el punto N° 3.

Punto 3: Ubicado en la esquina donde se encuentra la calle 20 y el limite de la actual pista de aterrizaje. De allí y en dirección general sur occidente por todo el margen de la actual pista de aterrizaje bordeando las áreas consolidadas de los barrios Esteros y Esperanza hasta la calle 10, donde se localiza el punto 4.

Punto 4: Ubicado en la esquina de la calle 10 y el limite de la actual pista de aterrizaje. De allí y en dirección sur oriente hasta la esquina de la manzana 61 entre la calle 10 y la carrera 13 donde se localiza el punto 5.

Punto 5: Ubicado en la esquina de la manzana 61 entre la calle 10 y la carrera 13. De allí en dirección sur occidente hasta la esquina de la manzana 63 entre las calles 9 y carrera 13 donde se localiza el punto 6.

Punto 6: Ubicado en la esquina de la manzana 63 entre las calles 9 y carrera 13. De allí y en dirección general sur oriente hasta la esquina de la manzana 65 entre la calle 9 y una carrera sin nomenclatura donde se localiza el punto 7.

Punto 7: Ubicado en la esquina de la manzana 65 entre la calle 9 y carrera sin nomenclatura de allí y en dirección sur occidental hasta la esquina de la manzana 67 entre la calle 7 y carrera sin nomenclatura donde se localiza el punto 8.

Punto 8: Ubicado en la esquina de la manzana 67 entre la calle 7ª y carrera sin nomenclatura. De allí y en dirección Suroriente hasta la esquina de la manzana 68 entre la calle 7ª y la carrera 11 (Av. Tulio Bautista) donde se localiza el punto 9.

Punto 9: Ubicado en la esquina de la manzana 68 entre la calle 7ª y la carrera 11 (Av Tulio B.). De allí y en dirección general Suroccidente por la avenida Tulio Bautista hasta la esquina de área construida del Instituto Técnico donde se localiza el punto 10.

Punto 10: Ubicado en la esquina de la carrera 11 (Av. Tulio Bautista) donde termina el área construida del Instituto Técnico. De allí y bordeando el área construida del Instituto Técnico hasta encontrarse con la transversal 10 A donde se localiza el punto N° 11.

Punto 11: Ubicado en la esquina donde termina el área construida del Instituto Técnico y la transversal 10 A. De allí y en sentido Nororiente bordeando el área construida del Barrio el Paraíso hasta la carrera 10 A, donde se localiza el punto N° 12.

Punto 12: Localizado en la esquina posterior de la manzana N° 2 del barrio Paraíso predio identificado con el N° 10 A05 y la carrera 10 A. De allí y en dirección Noroccidente por la carrera 10 A hasta la esquina de la manzana 77 entre la carrera 10 A y la calle 8ª donde se localiza el punto 13.

Punto 13: Ubicado en la esquina de la manzana 77 entre la carrera 10 A y la calle 8ª. De allí y en dirección general Nororiente hasta la esquina de la manzana 74 entre calle 8ª y carrera 10 A donde se localiza el punto 14.

Punto 14: Ubicado en la esquina de la manzana 74 entre la calle 8ª y la carrera 10ª. De allí en dirección norte hasta la esquina de la manzana 70 entre la calle 2 y la carrera 10ª donde se localiza el punto 15.

Punto 15: Ubicado en la esquina de la manzana 70 entre la calle 12 y la carrera 10ª. De allí y en dirección general Suroriente bordeando la calle 12 hasta encontrarse con el caño Leche Miel donde se localiza el punto 16.

Punto 16: Ubicado en el punto de unión de la calle 12 con el caño Leche Miel. De allí bordeando la margen derecha del caño Leche Miel hasta encontrarse con la calle 13 donde se localiza el punto 17.

Punto 17: Ubicado en el punto de encuentro entre la calle 13 y el caño Leche Miel. De allí y en dirección Noroccidente bordeando caño Leche Miel hasta cruzarlo y bordear el área construida de la manzana 25 donde se localiza el punto 18.

Punto 18: Ubicado en la margen del caño Leche Miel en la esquina del área construida de la manzana 25. De allí en sentido oriente bordeando la calle 14, cruzando la manzana 27 en dirección recta hasta encontrar la margen del caño la Roca donde se localiza el punto 19.

Punto 19: Localizado en la proyección de la calle 14 en el punto en que se encuentra con el caño la Roca y en la margen de este. De allí en sentido Nororiente bordeando el caño la Roca hasta encontrarse con la calle 16, en donde toma la dirección del caño Cachirre y por la margen de este hasta el área posterior de la nueva normal en su esquina mas al Nororiente donde se ubica el punto 20.

Punto 20: Ubicado en la esquina mas al Nororiente de la nueva normal mixta, al margen del caño Cachirre. De allí y en dirección Noroccidente bordeando el área construida de la nueva norma hasta encontrar la calle 20 con carrera 4ª y de allí en la misma dirección hasta la esquina de manzana 92 entre la calle 20, la carrera 8ª donde se localiza el punto 21.

Punto 21: Ubicado en la esquina de la manzana 92 entre la calle 20 y la carrera 8ª. De allí en dirección Nororiente bordeando el caño Leche Miel hasta encontrar la calle 21 donde se localiza el punto 22.

Punto 22: Ubicado en el punto donde se encuentra la calle 21 y el caño Leche Miel de allí en dirección Noroccidente por la calle 21 hasta la esquina de la manzana 87 entre calle 21 y carrera 11 (Avenida Tulio Bautista), donde se localiza el punto 23.

Punto 23: Ubicado en la esquina de la manzana 87 en la carrera 11 (Avenida Tulio Bautista). De allí y en dirección Nororiente bordeando la avenida Tulio Bautista hasta encontrar la vía Marginal de la selva donde se localiza el punto 24.

Punto 24: Ubicado en la esquina Suroriental del cruce de la carrera 11 (avenida Tulio Bautista) por la marginal del llano. De allí en dirección Noroccidente hasta encontrar el punto numero 1, fin y cierre de la poligonal.

ARTICULO 10/ZONAS DE PERIMETRO SANITARIO PRIORITARIO

ARTICULO 11/DEFINICION

Las zonas de perímetro sanitario prioritario son aquellas que el municipio a identificado de intervención urgente para su construcción o mantenimiento, a ellas va enfocada la solución en el corto plazo de acuerdo a los estudios existentes en el plan maestro de alcantarillado o a la elaboración de los estudios pertinentes de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica coordinados por la oficina de servicios públicos.

ARTICULO 12/DELIMITACION

Se establece para todos los efectos, las zonas del perímetro sanitario prioritario delimitado a contaminación.

A. ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 1 (ZPSP1)

Punto A: Ubicado en el punto 1 de la poligonal de perímetro sanitario de consolidación. De allí y en dirección Nororiente por la carrera 13 hasta la esquina de la calle 27 con carrera 13 donde se localiza el punto B.

Punto B: Localizado en la esquina de la calle 27 y la carrera 13. De allí y en dirección Suroriente por la calle 27 hasta encontrar la esquina de la calle 27 con carrera 12 donde se localiza el punto C.

Punto C: Ubicado en la esquina de la calle 27 con carrera 12. De allí y en sentido Nororiente por la carrera 12 hasta encontrar cerca y alambrado con portón donde se ubica el punto D.

Punto D: Ubicado en el punto de encuentro de la prolongación de la carera 12 con cerca alambrado y portón. De allí en dirección Suroriente en longitud aproximada de 100 metros hasta el limite de un lote municipal, donde se ubica el punto E.

Punto E: Ubicado en la prolongación de la carrera 11 hasta encontrarse con cerca alambrado y portón y esquina mas al norte de predio municipal. De allí en dirección Suroccidente bordeando la prolongación de la avenida Tulio Bautista (carrera 11) hasta la zona de perímetro sanitario de consolidación y de allí en dirección Noroccidente al punto 1 o A, fin y cierre de esta poligonal.

B. ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 2 (ZPSP2)

Punto A: Inicia en el punto A de la zona de perímetro sanitario prioritario 1, de allí y en dirección Suroccidente bordea los puntos 1,2,3,4 de la poligonal de la zona de perímetro sanitario de consolidación. Del punto 4 y en dirección Noroccidente, bordeando el limite de la actual pista aérea hasta el punto donde ella termina en la esquina mas al Noroccidente donde se localiza el punto F.

Punto F: Ubicado en la esquina limite de la actual pista de aterrizaje mas al Noroccidente. De allí y continuando en sentido Noroccidente en una longitud de 50 metros donde se ubica el punto G.

Punto G: Ubicado a 50 metros de la prolongación de la línea limite de la actual pista de aterrizaje. De allí y en sentido Nororiente siempre paralelo al borde de la actual pista de aterrizaje hasta encontrar el borde de la meseta donde se localiza el punto H.

Punto H: Ubicado al borde de la meseta en la línea paralela a 50 metros de la actual pista de aterrizaje en su punto mas al Nororiente. De allí y bordeando la meseta hasta volver al punto A, fin y cierre de esta poligonal.

C: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 3 (ZPSP3)

Punto 9: Inicia en el punto 9 de la poligonal de la zona de perímetro sanitario de consolidación. De allí y en sentido Suroccidente pasa por el punto 10 de la misma poligonal y se proyecta bordeando la prolongación de la carrera 11 (Avenida Tulio Bautista) hasta llegar a la esquina mas al Suroccidente del barrio la pradera. Donde se ubica el punto I.

Punto I: Ubicado en la esquina mas al Suroccidente del punto donde se encuentra los limites del barrio la pradera y la prolongación de la Avenida Tulio Bautista (carrera 11). De allí y en sentido Norocidente hasta encontrar la esquina mas al Norocidente del barrio la pradera, donde se localiza el punto J.

Punto J: Ubicado en la esquina limite de la zona construida y proyectada del barrio la pradera al borde de la meseta. De allí y prolongándose por el borde de la meseta hasta encontrar el punto 8 de la poligonal de la zona de perímetro sanitario de consolidación el cual el fin y cierre de esta poligonal.

D: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO PRIORITARIO 4 (ZPSP4)

Punto K: Ubicado al borde de la vía marginal del llano en la esquina frente al estadero la Roca. De allí y bordeando la vía marginal hasta encontrar la esquina de la estación de servicio el Retobo donde se ubica el punto 1.

Punto L: Ubicado en la esquina de la estación de servicio el Retobo y la marginal del llano. De allí y en sentido general Suroriente bordeando el barrio Guadalupe Salcedo por una vía sin nomenclatura hasta llegar al borde de caño Grande donde se localiza el punto M.

Punto M: Ubicado en la margen del caño Grande y la vía sin nomenclatura que bordea el barrio Guadalupe Salcedo. De allí y siguiendo el margen del caño Grande hasta la vía marginal del llano donde se localiza el punto N.

Punto N: Ubicado en la margen del caño Grande y la vía marginal del llano en su borde derecho en el tramo entre Monterrey y Aguazul. De allí y bordeando la vía marginal hasta encontrar de nuevo el área construida del barrio Guadalupe Salcedo donde se localiza el punto Ñ.

Punto Ñ: Localizado sobre el borde de la vía marginal del llano y en el área constituida del barrio Guadalupe Salcedo. De allí y bordeando el área construida y proyectada del barrio Guadalupe Salcedo hasta encontrar el caño la Morichera donde se localiza el punto O.

Punto O: Localizado en el punto de encuentro del área de influencia del barrio Guadalupe Salcedo y el caño la Morichera de allí y en sentido oriente bordeando el caño la Morichera hasta encontrar la vía Marginal del Llano donde se localiza el punto P.

Punto P: Localizado en el punto de encuentro entre el caño la Morichera al borde izquierdo y la vía Marginal del Llano en la margen derecha del tramo entre Monterrey y Aguazul. De allí y bordeando la vía marginal hasta encontrar la prolongación de la calle 15 en el punto en que se encuentra con la vía marginal donde se localiza el punto Q.

Punto Q: Ubicado en el punto de encuentro entre la proyección de la calle 15 y la vía marginal del Llano. De allí y en dirección Noroccidente hasta encontrarse con el borde del caño la Roca, donde se localiza el punto R.

Punto R: Localizado en el punto en el que se encuentra la calle 15 y el caño la Roca. De allí y bordeando el caño la Roca hasta donde se encuentra con el Cachirre y por el borde de este hasta la calle 18 donde se localiza el punto S.

Punto S: Desde el punto de encuentro de la calle 18 y el caño Cachirre en sentido oriente por la calle 18 hasta llegar al punto K, fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 13/ZONAS DEL PERIMETRO SANITARIO DE EXPANSION

ARTICULO 14/DEFINICIÓN

Son las zonas del municipio al interior del perímetro urbano que son susceptibles de ser urbanizadas, en las que el municipio a su criterio podrá extender redes primarias de servicios públicos, previo cumplimiento del propietario en la presentación de estudios técnicos completos que indiquen el presupuesto de las obras a realizar.

Parágrafo 1: Para estas zonas el municipio solo se comprometerá a la instalación de redes primarias, teniendo en cuenta el plan vial aprobado en el Plan de Ordenamiento para el área urbana. Las redes internas son responsabilidad del propietario o urbanizador del terreno.

ARTICULO 15/DELIMITACION

Se establece para todos los efectos, la zona de perímetro sanitario de expansión delimitado a continuación:

A: ZONA DE PERIMETRO SANITARIO DE EXPANSION 1 (ZPSE1)

Inicia en el punto de encuentro entre la vía marginal del llano y la avenida Tulio Bautista, (carrera 11) siendo el mismo punto 24 de la zona del perímetro urbano de consolidación. De allí y prolongándose al borde derecho de la vía marginal del llano en el tramo entre Monterrey y Aguazul hasta encontrar el punto K. De allí por el límite de la zona de perímetro sanitario de EXPANSION hasta encontrar el punto S, de allí bordeando el perímetro sanitario de consolidación pasando por los puntos 20, 21, 22, 23 y 24 el cual es fin y cierre de esta poligonal.

B: ZONA DEL PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 2 (ZPSE2)

Inicia en el punto R de la zona de perímetro sanitario prioritario 4 y se prolonga en sentido oriental hasta el punto Q siguiendo esta poligonal pasando por el punto p hasta llegar al punto O. De allí y en dirección occidente bordeando la vía de acceso al cementerio hasta el punto en que esta se encuentra con el caño la Roca, donde se localiza el punto A1.

Punto T: Ubicado en el punto de encuentro entre la carrera 7ª en su prolongación hacia el cementerio y el caño la Roca. De allí prolongándose por el borde del caño la Roca en sentido Noroccidente hasta encontrarse con el punto R. Fin y cierre de esta poligonal.

C: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 3 (ZPSE3)

Punto 16 : Inicia en el punto 16 de la zona de perímetro sanitario de consolidación de allí bordeando el caño Leche Miel en sentido sur hasta encontrarse con la proyección perpendicular del punto I de la Z.P.S.P. 3. De allí bordeando esta zona hasta encontrar el punto 10 de la zona de perímetro sanitario de consolidación, de allí bordeando esta zona pasando por los puntos 11, 12, 13, 14, 15, y 16 punto fin y cierre de este polígono.

D: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 4 (ZPSE4)

Inicia en el punto I de la zona de perímetro sanitario prioritario 3, se prolonga hasta el borde de la meseta siguiendo y regresando al punto J de la misma zona que es fin y cierre de esta poligonal.

E: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 5 (ZPSE5)

Inicia en el punto G de la zona de perímetro sanitario prioritario 2, se prolonga en sentido sor oriente pasando por los puntos 4, 5, 6, 7, 8 de allí en sentido Noroccidente bordeando la meseta hasta regresar al punto G punto fin y cierre de esta poligonal.

F: ZONA DE PERÍMETRO SANITARIO DE EXPANSION 6 (ZPSE6)

Inicia en el punto 1 del perímetro sanitario de consolidación, de allí en dirección Noroccidente bordeando la vía marginal del llano y la meseta hasta llegar a la prolongación en línea recta del punto D de la zona perímetro sanitario prioritario 1 donde se localiza el punto U.

Punto U: Ubicado al borde de la meseta de Monterrey en el inicio de la prolongación de la línea ED del perímetro sanitario prioritario 1, de allí y sentido sur oriente hasta encontrar el punto D, pasando por el punto C, B, y regresando al punto A fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 16/ ZONAS DE SERVICIOS DE DESARROLLO AUTÓNOMO.

ARTICULO 17/DEFINICION

Las zonas de servicio de desarrollo autónomo son aquellas en las que el municipio restringe su utilización para usos urbanos y que para ser aprobados requiere de un estudio específico urbanístico y de servicios públicos que en todos los casos deben ser autónomos del sistema urbano general.

ARTICULO 18/ DELIMITACION

Se establece para todos los efectos las zonas de servicio de desarrollo autónomo delimitado a continuación:

A: ZONA DE SERVICIOS DE DESARROLLO AUTÓNOMO 1 . (ZSDA1)

Punto 25: Correspondiente al DELTA N° 1 del perímetro urbano, punto A ubicado al lado derecho del estribo izquierdo del puente sobre el río Túa de la carretera que de Monterrey conduce a Villacarola. De este punto y en dirección general Nororiente por la margen del río Túa, hasta encontrar el borde de la meseta de Monterrey donde se localiza el punto 26.

Punto 26: Ubicado al borde de la rivera del río Túa en el punto en que esta se encuentra con inicio de la pendiente a la meseta de Monterrey. De este punto y siguiendo el borde del inicio de la pendiente hasta encontrarse de nuevo con la rivera del río Túa donde se localiza el punto 27.

Punto 27: Ubicado al inicio de la pendiente de la meseta de Monterrey en el punto en el que se encuentra con la ribera del río Túa. De allí y bordeando el río Túa hasta encontrarse con el punto 25 fin y cierre de este polígono.

B: ZONA DE SERVICIOS DE DESARROLLO AUTÓNOMO 2 (ZSDA2)

Punto 28: Ubicado a la margen de la rivera del río Túa donde se encuentra la esquina del lote de la empresa MEYAN a partir de este punto y siguiendo el borde del inicio de la pendiente de la meseta de Monterrey, por esta hasta encontrarse con la zona de protección de la riveras del río Túa y el caño Grande bordeando esta zona hasta el punto denominado el Higuierón donde se localiza el punto 29.

Punto 29: Ubicado en el punto denominado el Higuierón, de allí y prolongándose por la margen del río Túa hasta encontrar el punto 28 fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 19/ ZONAS DE SERVICIOS CONCERTADOS

ARTICULO 20/ DEFINICION

Son las zonas que el municipio no esta en capacidad de dotar de infraestructura de servicios públicos y por lo tanto el propietario en el momento de urbanizar debe con el visto bueno del municipio realizar dichas obras.

Parágrafo 1: Estas obras deben ser de carácter permanente y deben incorporarse a la infraestructura existente o proyectada del municipio.

Parágrafo 2: Estas obras deberán cumplir con las especificaciones de la reglamentación establecida por la Secretaria de Planeación y la oficina de desarrollo Urbano de este municipio.

Parágrafo 3: Esta concertación debe ser protocolizada a través de un documento legal suscrito entre el alcalde Municipal, como representante del municipio y el representante de la entidad urbanizadora.

Parágrafo 4: La entidad urbanizadora debe demostrar en el documento legal la capacidad económica para llevar a cabo los trabajos de redes de servicios y garantizar la adecuada prestación de los mismos.

ARTICULO 21/ DELIMITACION

Se establecen para todos los efectos las zonas de servicios concertados delimitados a continuación.

A: ZONA DE SERVICIOS CONCERTADOS 1 (ZSC1)

Punto 24: Ubicado en la esquina Suroriental del cruce de la carera 11 (Avenida Tulio Bautista) con la vía marginal del llano, perteneciente a la zona de perímetro sanitario de consolidación. De allí y en sentido Nororiente hasta encontrar el punto E de la zona de perímetro sanitario prioritario 1, de allí y en dirección general Suroriente proyectando la línea DE en una longitud de 100 metros donde se localiza el punto P.C.

Punto P.C: Localizado a 100 metros del punto E sobre cerca y alambrado del predio del municipio. Ubicado en un mojón en concreto correspondiente a la esquina posterior de un lote municipal; de allí y en dirección Suroccidente prolongándose paralelo a 100 mts a la proyección de la avenida Tulio Bautista en una distancia aproximada de 1180 mts hasta encontrar el punto P.D.

Punto P.D : Ubicado equidistante a la proyección de la avenida Tulio Bautista y la Vía Marginal de La Selva a una distancia de 100 mts, de allí y en dirección Suroriente prolongándose paralelo a la vía Marginal del Llano en una distancia aproximada de 190 mts hasta encontrar el punto P.E.

Punto P.E : Ubicado al borde izquierdo de la vía que de Monterrey conduce a Tauramena a una distancia aproximada de 100 mts de la vía Marginal de la Selva, de allí y en dirección Suroriente en una distancia aproximada de 620 mts hasta el punto P.F

Punto P.F : Ubicado en la esquina de intersección de la vía que conduce a Morichosolo y vía rural que conduce hacia el barrio portal de la Roca, de allí y en dirección Suroriente bordeando predios de la urbanización Portal de la Roca hasta encontrar el punto P.G.

Punto P.G. Ubicado en la esquina del predio de el portal de la Roca y la vía de acceso a predios rurales de paseo Real, de allí y en sentido Suroccidente hasta la esquina de predio rural perteneciente a Rosa Julia Avila donde se localiza el punto P.H.

Punto P.H : Ubicada en la esquina del predio identificado catastralmente con el No 213 perteneciente a Rosa Julia Avila situado a una distancia 260 mts del punto G, de allí y en sentido sur prolongándose por el camino que conduce al pozo la Roca donde se ubica el punto P.I.

Punto P.I: Ubicado en la margen izquierda del pozo la Roca a una distancia aproximada de 90 mts del punto I, de allí y prolongándose en sentido sur en una distancia aproximada de 190 mts hasta la esquina del lote de la UMATA donde se localiza el punto P.J.

Punto P.J : Ubicado en la esquina del lote de la UMATA, y la vía que conduce al antiguo acueducto municipal, de allí y en sentido Suroccidente, a una distancia de 350 mts hasta la esquina de la vía que conduce al acueducto y la vía perimetral del barrio Guadalupe Salcedo donde se ubica el punto P.K

Punto P.K : Ubicado en la esquina de la vía que conduce al acueducto y la vía perimetral del barrio Guadalupe Salcedo, de allí y en sentido Noroccidente hasta el punto L de la zona de servicios prioritarios ubicado en la intersección de la vía Marginal del Llano y la vía perimetral del barrio Guadalupe Salcedo.

Punto L : Ubicado en la esquina de la estación de servicio el Retobo y la marginal del Llano. De allí y bordeando la vía Marginal del Llano hasta encontrar el punto K de la zona de servicios de EXPANSION 1 (Z. P.S.E.1.)

Punto K: Ubicado al borde de la vía marginal del llano en la esquina frente al estadero la Roca. De allí y bordeando la vía Marginal del Llano hasta encontrar el punto 24 fin y cierre de este polígono.

B: ZONA DE SERVICIOS CONCERTADOS 2 (ZSC2)

Inicia en el punto O de la zona de perímetro sanitario prioritario 2. De allí y en dirección occidente, bordeando la vía de acceso al cementerio hasta el punto en donde se encuentra con el caño "la Roca", donde se localiza el punto T. De allí y en dirección Suroccidente hasta encontrar el punto V ubicado en la intersección del caño "La Roca" y "Lechemiel". De allí y bordeando la meseta paralela al caño Lechemiel y caño Grande hasta encontrar el limite del barrio Guadalupe Salcedo. De allí y bordeando el barrio Guadalupe Salcedo, en sentido Noroccidente hasta encontrar el punto O, fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 21/ ZONA DE REHABILITACION SANITARIA (ZRS)

ARTICULO 22/DEFINICION

Son aquellas zonas que requieren de un tratamiento especial de recuperación sanitaria y ambiental por tener deficiencias en desagües, ser zonas inundables y presentar abandono y peligro para la salud y el medio ambiente. Estas zonas requieren de un tratamiento de recuperación de acuerdo a los criterios y recomendaciones que el municipio establezca.

ARTICULO 23/DELIMITACION

Las zonas de rehabilitación sanitaria serán las establecidas de acuerdo a la siguiente descripción:

Punto 18: Ubicado en la margen del caño Leche Miel en la esquina del área constituida de la manzana 25. De allí y en dirección oriente bordeando la calle 14, cruzando la manzana 27 en dirección recta hasta encontrar la margen del caño la Roca llegando al punto 19.

Punto 19: Ubicado en la proyección de la calle 14 en el punto en que se encuentra con el caño la Roca y en la margen de este de allí y en dirección Suroccidente hasta el punto de unión del caño la Roca y el caño Leche Miel donde se localiza el punto V.

Punto V: Ubicado en el punto de unión entre el caño la Roca y el caño Leche Miel. De allí y en dirección general Noroccidente prolongándose por el caño Leche Miel hasta encontrar el punto 18 fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 24/ZONAS DE CONSERVACIÓN SANITARIA Y AMBIENTAL. (ZCSA)

ZONAS DE CONSERVACION SANITARIA Y AMBIENTAL

ARTICULO 25/ZONAS DE ALTO RIESGO (ZAR)

ARTICULO 26/DEFINICION

Son las áreas que por sus condiciones físicas y naturales requieren un tratamiento especial por ser zonas de riesgo, inundación, deslizamiento y presentar abandono y peligro para la salud y el medio ambiente. Se prohíbe cualquier tipo de construcción en estas zonas.

ARTICULO 27/DELIMITACION

Las zonas de alto riesgo serán las establecidas conforme a la siguiente descripción que corresponde a las áreas de ronda de río.

a. RONDA DEL RIO TUA.

Esta ronda comprende la orilla del río Túa y una franja paralela a el de un ancho de 30 mts. Contados a partir del limite superior de la meseta y que va a todo lo largo de el tramo que bordea el Perímetro Urbano.

b. RONDA DEL CAÑO LECHE MIEL

Esta ronda comprende el área paralela al Caño Leche Miel en el tramo que cruza del perímetro urbano, Esta ronda debe tener una distancia de 15 mts. libres sobre cada costado, contados a partir de las riberas o la línea de borde histórica de máximo EXPANSION del río.

c. RONDA DEL CAÑO HONDO

Esta ronda comprende el área paralela al Caño Hondo en toda su extensión. Esta ronda debe tener una distancia de 15 mts. Libres sobre cada costado, contados a partir de la riberas.

d. RONDA DEL CAÑO DE LA ROCA.

Esta ronda comprende el área paralela al Caño la Roca entre el cruce de este Caño con el Caño Leche Miel y en toda su extensión. Esta ronda debe tener una distancia de 15 mts. Libres sobre cada costado, contados a partir de las riberas.

e. ZONAS DE ALTA PENDIENTE.

Esta zona comprende las áreas de alta pendiente al borde de la meseta del municipio y en toda su extensión.

ZONAS DE RIESGO

LIBRO II

CAPITULO 1. PLAN VIAL

ARTICULO 28/DEFINICION

En el Plan Vial se define el trazado, la jerarquía y las especificaciones de las vías existentes y propuestas dentro del área comprendida en el perímetro urbano.

ARTICULO 29/OBJETIVOS.

Con el Plan Vial se busca :

- Incentivar el desarrollo de áreas vacantes y subutilizadas.
- Orientar la expansión del área actualmente desarrollada.
- Organizar y facilitar el funcionamiento de las distintas áreas urbanas y de las actividades que allí se realizan de acuerdo con los requerimientos de cada una de ellas.
- Que sirva para establecer las normas urbanísticas para todos los predios localizados dentro del perímetro urbano según su relación con cada una de las vías propuestas o existentes.
- Promover un equilibrio en la utilización del suelo relacionado con la infraestructura existente.

ARTICULO 30/ NORMAS

Mediante la clasificación y la proyección de vías existentes y propuestas, se crearán anillos o circuitos de tránsito que involucren todas las áreas dentro del perímetro urbano. Las vías principales proyectadas serán los elementos organizativos del área urbana, a ellos estará supeditado cualquier intervención urbana. A la vez garantizarán la adecuada comunicación entre diferentes sectores del municipio y la ocupación racional del suelo urbano.

Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo de los sectores urbanos y de acuerdo al Plan de Desarrollo. Los estudios técnicos pertinentes serán coordinados por la Secretaría de Planeación.

La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías clasificadas como prioritarias, o se planteen nuevas especificaciones, para las cuales se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permiten vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial local, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregara las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

Cuando el predio a desarrollar, esta afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador esta obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas de producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- A. Por cesión obligatoria al desarrollo los predios aledaños
- B. Por expropiación según determina la ley.
- C. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO: La adquisición de estos terrenos se ajustara al orden de prioridades, que establezca la administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el municipio y su costo se recuperara por el sistema de contribución por valorización, de acuerdo al estatuto de valorización vigente.

Facúltese al alcalde municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente acuerdo.

La administración Municipal adelantara los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- A. Cantidad y flujo de tráfico
- B. Ancho de vías y características de su diseño
- C. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- D. Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumara a la inversión, para los efectos de recuperación.

La oficina de Obras publicas Municipal en coordinación con la oficina de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO: La Secretaria de Obras Publicas se encargara de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

PLANO PLAN VIAL

CAPITULO 2. TIPOS DE VIAS.

Las vías localizadas dentro del perímetro urbano, o que influyen directamente en este se clasifican así :

ARTICULO 31/VIA URBANA REGIONAL (V.U.R.)

DEFINICION.

Son las vías que permiten una comunicación de la ciudad con el contexto regional y que por su carácter supramunicipal, requieren estar en concordia con las entidades nacionales y departamentales encargadas de su manejo.

Estas vías serán clasificadas jerárquicamente según la capacidad y el volumen normal de su tráfico y por lo tanto por el tipo de funciones que se pueden desarrollar dentro de su área de influencia.

ARTICULO 32/VIA URBANA REGIONAL (V.U.R.)

CARACTERISTICAS

Esta vía corresponde al tramo de la carretera marginal del llano que cruza el perímetro urbano del Municipio de Monterrey.

Es la vía mas importante de la región ya que permite la integración del Departamento de Casanare con el resto del Territorio nacional ; tiene una gran capacidad y volumen de tránsito. Su carácter de vía nacional implica que se le garantice su función por lo que se eliminan los cruces indiscriminados de vías urbanas, no se permiten usos en forma directa sobre ella y solo podrá ser interrumpida en los cruces reglamentarios.

ARTICULO 33/ESPECIFICACIONES

Serán las definidas por el Ministerio de Obras Publicas de acuerdo a las condiciones técnicas de este tipo de vía. El Municipio garantizará y velará su aplicación (capitulo II del C.R.M 1333/86) .

ARTICULO 34/LOCALIZACION

Es el tramo comprendido desde la margen izquierda en el puente sobre el río Tua hasta la margen derecha de el caño Grande en el puente que lo cruza.

ARTICULO 35/PERFIL VIAL

A lo largo de su trazado la VUR presenta dos perfiles :

ARTICULO 36/PERFIL VIAL 1.

Este perfil corresponde al trazado que va desde el cruce de la vía marginal del llano con el puente sobre el río Túa, hasta el cruce con la Avenida Tulio Bautista vía de acceso al casco urbano del Municipio.

ANCHO TOTAL : 30.00 Mts.

CALZADAS : Una (1) calzada central de 8,50 Mts. De ancho total para tráfico rápido con posible ampliación de 10,75 mts de acuerdo a los requerimientos del Ministerio de Obras Publicas la cual llamaremos V.U.R.

GRAFICO VUR1

ARTICULO 37/PERFIL VIAL 2.

Este perfil corresponde al trazado de la vía desde la Avenida Tulio Bautista o carrera 11, hasta el cruce de el caño Grande con la vía marginal del Llano. Consta de la V.U.R. Y de dos VÍAS PARALELAS a las cuales llamaremos V.U.P.

ANCHO TOTAL : 44.5 Mts.

CALZADAS : Una (1) calzada central de 8.50 Mts, de ancho total para trafico rápido, con posible ampliación de acuerdo a los requerimientos del Ministerio de Obras Publicas la cual llamamos V.U.R. A cada lado de la V.U.R una zona verde de 2 mts, un andén de 1 mt., una calzada de 7.00 Mts, para trafico medio, la cual llamaremos vía Urbana Paralela (V.U.P.), una zona de 5 mts para parqueos y zonas verdes intercaladas y una zona de 3 mts para andén y circulación peatonal a partir de donde estará el paramento. (Ver Gráfico de planta y perfil V.U.R y V.U.P.)

ARBORIZACION. Debe estar sobre el eje central de la zona verde, la distancia mínima entre arboles debe ser de 5.00 Mts.

PARÁGRAFO/CRUCES PERMITIDOS

Para efectos de garantizar el funcionamiento de la vía Marginal del Llano como vía Nacional y asegurar el tránsito vehicular previendo accidentes, se determinan los siguientes cruces reglamentarios en el área urbana del municipio de Monterrey.

- 1)Cruce con avenida Tulio Bautista.
- 2)Cruce con vía intermunicipal Monterrey - Tauramena.
- 3)Cruce con estación de servicio, barrio Guadalupe Salcedo.

La Secretaria de Planeación Municipal se encargara de determinar los estudios pertinentes para hacer seguros y eficientes estos cruces.

Las demás vías que existen y las que se proyecten sobre la Marginal deberán ir conectadas a las vías paralelas que las distribuirán a los cruces permitidos.

GRAFICO VUR2

ARTICULO 38/VIA URBANA INTERMUNICIPAL (V.U.I.)

CARACTERISTICAS

Se caracteriza por su función de actividad intraurbana, se proyecta para canalizar, tráfico vehicular rápido, sobre sus bordes se localizaran actividades Tipo 2 (Compatibilidad, Impacto Ambiental y Requerimientos urbanísticos medios).
Corresponde a la vía alterna a Tauramena.

Corresponde al tramo entre la calle 19 con Cra. 4a hasta donde cruza con el caño Leche Miel.

ANCHO TOTAL : 32.00 Mts.

CALZADAS : Dos (2) de 8.00 Mts. de ancho cada una.

SEPARADOR : Uno (1) de 3.00 Mts. de ancho al eje de las dos calzadas.

ANDENES : Dos (2) de 7.00 Mts. de ancho total distribuidos de la siguiente manera.

CIRCULACION : 2.00 mts. de ancho ubicada contra el paramento de las construcciones.

ZONA VERDE

Y PARQUEADERO : 5.00 Mts. Entre la peatonal y la calzada.

ARBOLIZACION : Distancia del sardinel 2.75 Mts.
Distancia entre arboles 5.00 Mts.

GRAFICO VUI

ARTICULO 39/VIAS URBANAS PRINCIPALES (V.U.P.)

CARACTERISTICAS

Son las vías que permiten el enlace del área urbana con las vías urbanas regionales e intermunicipales. Su función será la de garantizar un fácil acceso desde las distintas áreas urbanas a la región.

Estas vías permiten que se divida el área del casco urbano en sectores y se caracterizan por el ancho de su perfil vial, por su función de conectar polos de atracción de la actividad urbana y están orientadas a canalizar el tráfico urbano público y las actividades urbanas intensivas en empleo.

Las vías urbanas principales que se articulan con las vías urbanas regionales conforman el sistema vial URBANO-REGIONAL, cuya función es la de vincular el área urbana creando una permeabilidad de la ciudad con respecto a los flujos vehiculares regionales.

ARTICULO 40/LOCALIZACION

Se localizan las vías actuales principales, sus proyecciones correspondientes al Plan vial, y las vías existentes y proyectadas que deben tener el carácter de vía urbana principal V.U.P.

AVENIDA

TULIO BAUTISTA : Corresponde a la prolongación de la avenida a lo largo del Municipio hasta tocar las líneas del Perímetro Urbano y sobrepasando este límite cuando la expansión del municipio lo demande.

CALLE 16 : Corresponde al tramo entre la vía marginal de llano hasta la Carrera 15.

CALLE 17 : Corresponde al tramo entre la vía Marginal del llano hasta la carrera 15.(Según propuesta del Plan vial. Ver Plano de vías Proyectadas)

ARTICULO 41/PERFIL VIAL / AVENIDA TULIO BAUTISTA (CARRERA 11)

Tendrá las siguientes características.

ANCHO TOTAL : 31.00 Mts

CALZADAS : Dos (2) de 7.00 Mts. De ancho cada una

SEPARADOR	:	Uno (1) de 5.00 Mts de ancho.
ANDEN	:	Dos (2) Andenes de 6.00 Mts de ancho total distribuidos de la siguiente manera :
CIRCULACION PEATONAL	:	1.50 Mts de ancho, ubicados a 2.00 Mts del paramento de las construcciones.
AREA PARA USO COMERCIAL	:	2.00 Mts de ancho contra el paramento de las construcciones.
AREAS DE PARQUEO	:	De 2.50 Mts de ancho, estarán sujetas al Plan Vial y a lo dispuesto por la Secretaria de Planeación Municipal.
ESTACIONAMIENTOS:		Serán paralelos respecto a la línea del Sardinell y en bahía.
ARBORIZACION :		Distancia sardinell 2.50. Mts. Distancia entre arboles 2.50 Mts.
VOLADIZOS	:	
ANCHO	:	El voladizo máximo permitido, sobre el espacio publico será de 1.00 Mts .
ALTURA	:	La altura mínima sobre el nivel del anden será de 2.80 Mts.
ALEROS	:	Los aleros o cobertizos deberán ser dependientes de la construcción fija y tendrá un ancho máximo de 2.00 Mts. No se permitirán columnas de ningún tipo.
CRUCES:		Se permiten cada tres (3) cuadras.

ARTICULO 42/PERFIL VIAL CALLE 16.

Tendrá las siguientes características :

ANCHO TOTAL	:	22.00 Mts
CALZADAS	:	Dos (2) de 7.00 Mts de ancho cada una.
SEPARADOR	:	Uno (1) de 2.00 Mts de ancho.
ANDEN:		Dos (2) andenes de 4.20 Mts de ancho total distribuidos de la siguiente manera :

CICULACION PEATONAL : 1.50 Mts de ancho, ubicados a 2.00 Mts del paramento de las construcciones.

AREA PARA USO COMERCIAL : 2.00 Mts de ancho ubicados contra el paramento de las construcciones.

ZONA VERDE : 1.00 Mts de ancho ubicados a continuación de la circulación peatonal.

ARBOLIZACION : Distancia sardinel 1.00 Mts.
Distancia entre arboles 2.50 Mts.

VOLADIZOS

ANCHO : El voladizo máximo permitido sobre el espacio publico será de 1.00 Mts.

ALTURA : La altura mínima sobre el nivel del anden será de 2.80 Mts.

PARÁGRAFO 1. Los aleros o cobertizos se permitirán en predios con uso comercial y siempre y cuando estén ubicadas en áreas de tratamiento de consolidación de actividad múltiple, renovación o desarrollo de actividad múltiple institucional. No se permitirán columnas que interrumpen el trafico peatonal.

PARÁGRAFO 2. Los tramos de vía donde no sea posible aplicar el perfil vial anterior descrito, conservaran su estructura existente.

Los predios sin desarrollar y los cambios en construcciones nuevas ubicadas en estos tramos, deberán cumplir con el perfil vial reglamentado en el presente acuerdo.

ARTICULO 43/VIAS URBANAS PRINCIPALES PROYECTADAS (V.U.P.P.)

CARACTERISTICAS.

Se caracterizan por ser vías existentes que tienen proyección para convertirse en enlaces importantes entre los sectores del casco urbano, de igual manera vías proyectadas que servirán para organizar la expansión del municipio y para determinar el carácter o la vocación de ciertas zonas del municipio.

GRAFICO VUPP

ARTICULO 44/LOCALIZACION

- Vía urbana principal que se desarrollara en el costado izquierdo, paralela a la vía marginal del Llano, a una distancia aproximada de 100 mts y a todo lo largo del tramo entre la carrera 11 (Av. Tulio Bautista) hasta el caño Grande.
- Vía urbana principal paralela a la anteriormente descrita a una distancia aproximada de 200 mts.
- Vía urbana principal continuación de la anteriormente descrita, a partir de la marginal del llano, la cual atravesara terrenos privados en sentido occidental cruzando el caño leche miel hasta encontrarse con la calle 2a en el barrio el Paraíso y de allí hasta terminar en la avenida Tulio Bautista.
- Vía urbana principal en el sector del actual cementerio, que unirá la carrera 7a con la vía Marginal del Llano y continuara en sentido occidente hacia el barrio Alfonso Lopez y Olimpico por la calle 12 hasta encontrar la vía perimetral que ira paralela al borde de la meseta, la cual se denominara carrera 15.
- Vía urbana principal paralela a la actual pista de aterrizaje, la cual se denominara carrera 15,a 50 mts aproximadamente. La cual será el limite perimetral de esta zona del municipio y protegerá las zonas boscosas del borde de la meseta.

ANCHO TOTAL	:	19.00 Mts
CALZADAS	:	Una de 8.00 Mts. De ancho
ANDEN	:	Dos (2) Andenes de 5.50 Mts de ancho total Distribuidos de la siguiente manera :
CIRCULACION PEATONAL	:	1.50 Mts de ancho, ubicados entre la zona verde y la zona de aislamiento.
ZONA VERDE	:	1.00 Mts de ancho contra el borde de la vía
AISLAMIENTO	:	De 3.00 Mts de ancho, ubicadas contra el paramento de las construcciones.
ARBORIZACION	:	Distancia sardinel 2.50. Mts. Distancia entre arboles 2.50 Mts.
VOLADIZOS	:	
ANCHO	:	El voladizo máximo permitido, sobre el espacio publico será de 1.00 Mts .
ALTURA	:	La altura mínima sobre el nivel del anden será de 2.80 Mts.

ALEROS : Los aleros o cobertizos deberán ser dependientes de la construcción fija y tendrá un ancho máximo de 2.00 Mts

ARTICULO 45/VIAS URBANAS PRINCIPALES PROYECTADAS EN RONDA (V.U.P.P.R.)

CARACTERISTICAS

Se caracterizan por ser vías de unión entre sectores del municipio que a la vez protegen las rondas de los caños, brindándoles un uso recreativo y garantizando su disfrute publico. El aislamiento entre la margen del caño y la vía será de 15 mts promedio a partir del borde máximo de crecimiento histórico.

GRAFICO VUPPR

ARTICULO 46/LOCALIZACION

- Vía urbana principal continuación de las calles 16 y 17 hacia el oriente, las cuales se desarrollaran paralelas al caño la roca.
- Vía urbana principal paralela al caño Cachirre a partir de la calle 17, prolongándose en sentido Nororiente y prolongándose al otro lado la vía marginal del llano.
- Vía urbana principal paralela al caño Leche Miel, prolongándose desde la calle 20 en sentido Nororiente cruzando la vía marginal del llano. La vía paralela de la margen izquierda se prolongara por toda la carrera 7a hasta llegar a la vía que conduce al cementerio y proyectarse en línea recta hasta encontrar la vía que conduce al barrio paraíso.

ANCHO TOTAL	:	(variable según ancho del caño)Mínimo 41 Mts.
RONDA	:	De 15 mts a partir de la línea de borde o línea de máximo crecimiento al borde de la vía se dejara un ancho de 2.00 mts para circulación peatonal, en los restantes 13 mts se podrán destinar para actividades de recreación pasiva.
CALZADAS	:	Dos de 8.00 Mts. De ancho
ANDEN	:	Dos (2) Andenes de 5.00 Mts de ancho total distribuidos de la siguiente manera :
CIRCULACION PEATONAL	:	1.00 Mts de ancho, ubicados entre la zona verde y la zona de aislamiento.
ZONA VERDE	:	1.00 Mts de ancho contra el borde de la vía
AISLAMIENTO	:	De 3.00 Mts de ancho, ubicadas contra el paramento de las construcciones.
ARBORIZACION	:	Distancia sardinel 2.50. Mts. Distancia entre arboles 2.50 Mts.
VOLADIZOS ANCHO	:	El voladizo máximo permitido, sobre el espacio publico será de 1.00 Mts .
ALTURA	:	La altura mínima sobre el nivel del anden será de 2.80 Mts.
ALEROS	:	Los aleros o cobertizos deberán ser

dependientes de la construcción fija y tendrá un ancho máximo de 2.00 Mts.

ARTICULO 47/VIA DE PERFIL ESPECIAL (V.P.E)

Se consideran perfiles especiales los aplicados en los siguientes tramos

- Tramo calle 14, entre carreras 11 y 14.

ANCHO TOTAL : 22.00 Mts

Dos (2) calzadas de 7.00 Mts de ancho cada una.
Dos (2) andenes de 3.25 Mts de ancho total distribuidos así:

CIRCULACION PEATONAL : 1.50 Mts de ancho, ubicados contra el paramento de las construcciones.

ZONA VERDE : 1.75 Mts de ancho, ubicados contra el paramento de la vía.

- Tramo calle 15, entre las carreras 11Y 14.

ANCHO TOTAL : 22.00 Mts

Dos (2) calzadas de 7.00 Mts de ancho cada una.
Dos (2) andenes de 3.25 Mts de ancho total distribuidos así:

CIRCULACION PEATONAL : 1.50 Mts de ancho ubicados contra el paramento de las construcciones.

ZONA VERDE : 1.75 Mts de ancho, ubicados contra el paramento de vía.

- Tramo Carrera 12 : Entra la Calle 18 y la Calle 19 c.

ANCHO TOTAL : 26.60 Mts

Dos (2) calzadas de 7.00 Mts de ancho de cada una.

Dos (2) andenes de 5.80 Mts de ancho total cada uno, distribuidos así:

CIRCULACION PEATONAL : 1.30 Mts de ancho, ubicados contra el paramento de la vía.

ZONA VERDE : 4.50 Mts de ancho ubicados contra el paramento de las construcciones.

ARTICULO 48/VIA URBANA SECUNDARIA (V.U.S.)

CARACTERISTICAS

Son las vías que permiten una comunicación directa, entre las áreas verdes y comunales de los diferentes sectores urbanos, tanto a nivel vehicular como peatonal. Además unen los centros de servicios comunales con las vías urbanas principales, siendo las comunitarias principales.

ARTICULO 49/LOCALIZACION.

La localización de las vías urbanas secundarias será la siguiente :

VIAS URBANAS SECUNDARIAS (V.U.S.)

CALLE 18	: Entre Carreras 11 y 15.
CALLE 19C	: Entre Carreras 11 y 15.
CALLE 13	: Entre Carrera 15 y caño Leche Miel.
CALLE 11	: Entre Carreras 11 y 15.
CARRERA 10A	: Entre Calles 18 y 2a.
CARRERA 12	: Entre Calle 5a y 16.
CARRERA 13	: Entre Calles 7 y 18 Entre Calles 19 c y 24.
CALLE 15	: Entre Carreras 11 y vía marginal del Llano.
CARRERA 8	: Entre Calles 15 y 20.
CARRERA 5	: Entre Calles 15 y 19.
CARRERA 6a	: Entre calles 15 y V.U.P.

ARTICULO 50/PERFILES VIALES.

La V.U.S. tendrá las siguientes características :

ANCHO TOTAL	23.60 Mts.
CALZADAS	Una (1) de 8.00 Mts de ancho.
ANDEN	Dos (2) andenes de 7.80 Mts de ancho total,

distribuidos de la siguiente manera :

CIRCULACION PEATONAL	1.50 Mts de ancho, ubicados entre la zona verde y el antejardín.
ZONA VERDE	2.00 Mts de ancho, ubicado contra el paramento de la vía.
ANTEJARDIN :	Variable desde 4.3 mts o menos de acuerdo a las características de la vía
AREAS DE PARQUEO :	Donde el ancho de la vía lo permita se dejara una banda de 2.50 Mts de ancho, estarán sujetas al diseño del plan vial y a lo dispuesto por la Secretaria de Planeación Municipal.
ESTACIONAMIENTOS :	Serán paralelos con respecto a la línea del sardinel.
VOLADIZOS ANCHO :	El voladizo máximo permitido, sobre el espacio publico será de 1.00 Mts.
ALTURA :	La altura mínima sobre el nivel del anden será de 2.80 Mts.

Para la VIAS URBANAS SECUNDARIAS V.U.S, se tendrá en cuenta lo siguiente :

PARÁGRAFO 1. Los aleros solo se permitirán en predios con uso comercial siempre y cuando estén ubicados en áreas de tratamiento de consolidación de actividad múltiple, renovación o desarrollo de actividad múltiple institucional.

PARÁGRAFO 2. Las vías urbanas existentes que presentan un perfil vial con un ancho mayor al descrito anteriormente, lo mantendrán y en ningún caso se permitirá disminuirlo. Las que presenten un perfil vial menor reducirán el área de aislamiento y en ultimo caso las zonas verdes.

ARTICULO 51/VIA URBANA LOCAL (V.U.L.)

CARACTERISTICAS

Son las vas que permitieron el acceso a los diferentes predios urbanos conformando una malla integrada al sistema vial general. Su función es de servicio interno a las áreas intensivas de Vivienda y empleo, están orientadas a canalizar

principalmente los flujos peatonales de los diferentes predios urbanos integrados a la malla del sistema vial general.

ARTICULO 52/LOCALIZACION

Corresponde a las vías existentes y propuestas en el Plan vial que no ha sido contempladas dentro de los tipos de vías anteriores y que deberán ser definidas en los respectivos desarrollo urbanísticos para las diferentes áreas vacantes de la Ciudad según lo establecido en el presente acuerdo.

ARTICULO 53/PERFIL VIAL

ANCHO TOTAL	: 15.00 Mts.
CALZADAS	: Una (1) de 7.00 Mts de ancho.
ANDEN	: Dos (2) andenes de 4.00 Mts de ancho total, distribuidos de la siguiente manera :
CIRCULACION PEATONAL :	: 1.00 Mts de ancho, ubicados entre la zona verde y el aislamiento.
ZONA VERDE	: 1.00 Mts de ancho ubicados contra la calzada.
AISLAMIENTO	: 2.00 Mts de ancho ubicados contra el paramento de las construcciones.
ARBORIZACION	:Distancia sardinel 0.50 Mts.
VOLADIZOS	:
ANCHO	: El voladizo máximo permitido, sobre el espacio publico será de 0.80 Mts.
ALTURA	: La altura mínima sobre el nivel del anden será de 2.80 Mts.

PARÁGRAFO 1. Las vías urbanas locales existentes que presentan un perfil con un ancho mayor al descrito anteriormente, lo mantendrá y en ningún caso se permitirá disminuirlo. Las vías que presenten perfil menor que el descrito reducirán el área de aislamiento.

CAPITULO 3

TRAZADO VIAL Y NOMENCLATURA

Las vías propuestas y existentes serán trazadas , definidas, clasificadas y / o modificadas únicamente por la Secretaria de Planeación Municipal autorizada por el Concejo municipal de acuerdo a los criterios establecidos para cada una de ellas en el presente acuerdo.

Ninguna persona podrá trazar, construir clasificar o definir vías sin el permiso correspondiente del municipio.

Para todos los efectos la nomenclatura para el área urbana será la dispuesta en el plano No 6 : NOMENCLATURA.

PARÁGRAFO: Fijación de Nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio de la oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando estas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

RADIOS DE GIRO.

Los radios de giro de los sardineles dependerán del ancho del andén y de los diferentes tipos de cruces así :

Toda construcción en esquina deberá sujetarse a los radios de giro en el sardinel, de acuerdo con la siguiente tabla :

TIPO DE VIA (SECCION)	RADIO DE GIRO
De 24.00 Mts . o mas .	8.00 Mts.
De 20.00 a 24.00 Mts.	6.00 Mts.
De 16.00 a 20.00 Mts.	4.00 Mts
De.Menos de 16.00 Mts.	3.00 Mts.

Nota: Ver Cuadro Siguiente

Nota :	VUR	VUPA	VUI	VUP	VUP P	VUPPR	VUP2	VPE	VUS	VUL
VUR C S			40.0 30.0	40.0 30.0	40.0 30.0	40.0 30.0	40.0 30.0			
VUPA C. S.			30.0 15.0	30.0 15.0	30.0 15.0	30.0 15.0	30.0 15.0		15.0 12.0	10.0 8.0
VUI C.				30.0	30.0	30.0	30.0		15.0	10.0

S.				15.0	15.0	15.0	15.0		12.0	8.0
VUP										
C.					30.0	30.0	30.0	15.0	15.0	10.0
S.					15.0	15.0	15.0	12.0	12.0	8.0
VUPP										
C.						30.0	30.0	15.0	15.0	10.0
S.						15.0	15.0	12.0	12.0	8.0
VUPP										
R							30.0	15.0	15.0	10.0
C.							15.0	12.0	12.0	8.0
S.										
VUP2										
C.							30.0	15.0	15.0	10.0
S.							15.0	12.0	12.0	8.0
VPE										
C.								15.0	15.0	10.0
S.								12.0	12.0	8.0
VUS										
C.									10.0	8.00
S.									8.0	6.00
VUL										
C.										8.00
S.										6.00

C : Consolidado

S : Sin consolidar.

ARTICULO 54/ ESPACIO PUBLICO

Es el conjunto de inmuebles, elementos arquitectónicos y naturales que son destinados a suplir las necesidades urbanas colectivas.

CLASIFICACION

Son componentes del sistema de espacio público las áreas exteriores a las construcciones de toda el área urbana, su clasificación básica es de calles y plazas.

Para todos los efectos se especifican las áreas proyectadas o existentes de espacio publico en el área urbana

El destino de este espacio publico en áreas urbanas, suburbanas y rurales solo podrá ser modificado por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde o la

comunidad, siempre y cuando se cambie por otro de iguales o mejores características.

Este espacio no podrá ser cerrado bajo ninguna circunstancia. El ciudadano debe poder usar, gozar y disfrutar visualmente o circular por todo el espacio público del municipio.

El Municipio de acuerdo a su organización, puede crear entidades para administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatorias. Puede también contratar la administración y mantenimiento de los bienes anteriores

PARÁGRAFO: Las personas que ocupen temporal o definitivamente espacios públicos del municipio deben solicitar su permiso a la Secretaría de Planeación, la cual previo cumplimiento de los requisitos, otorgará el permiso hasta el día 29 de febrero de 1999. A partir de esa fecha no se expedirán más permisos de ocupación del espacio público. Igualmente la secretaría procederá administrativamente según la facultad la ley, a recuperar el espacio público ocupado.

AMOBAMIEN TO

Es el conjunto de elementos que hacen parte del espacio público del municipio. Contribuyen a facilitar las actividades, la información y orientación.

Son elementos de carácter permanente o transitorio y se componen de:

Comunicación: Teléfonos Buzones etc.

Información: Nomenclatura y señalización.

Publicidad: Avisos, vallas, murales, letreros etc.

Organización: Señales de tránsito, semáforos, paraderos, etc.

Ambientación: Postes de alumbrado, faroles de iluminación, bancas, materas, monumentos y esculturas.

Recreación: Juegos y aparatos mecánicos de entretenimiento.

Servicios varios: Casetas de información, kioscos, etc.

Salud e higiene: Baños públicos, canecas y recolectores de basura.

Seguridad: Barandas, cerramientos e hidrantes.

La oficina de planeación reglamentará las condiciones y características de los elementos de amoblamiento urbano.

LIBRO III

DIVISION POLITICA Y ÁREAS DE TRATAMIENTO

ARTICULO 55/DIVISION POLITICA

DEFINICION

El área urbana se divide en zonas específicas que poseen cierta autonomía en su funcionamiento, éstas se clasifican mediante la división política administrativa que conforma los barrios.

PLANO DE BARRIOS

ARTICULO 56/BARRIOS

Los barrios existentes y reconocidos por la oficina de Planeación Municipal se clasifican y delimitan según su área de territorio en la que se involucran las áreas vacantes. Esto con el fin de garantizar la adecuada ocupación de estas áreas, dando la responsabilidad de la vigilancia y el control de las mismas a las Juntas de Acción Comunal y a los habitantes en general.

DELIMITACIÓN

Para todos los efectos el área urbana se dividirá administrativamente en barrios. En todos los casos la línea imaginaria de división y los puntos descritos se localizarán en los ejes de las vías o de los accidentes naturales. El area que pertenece a cada barrio es la que se encuentra al interior del globo de terreno marcado en el plano de barrios urbanos. Los barrios son los siguientes:

ARTICULO 57/BARRIO PRIMAVERA

ARTICULO 58/BARRIO OLIMPICO

ARTICULO 59/BARRIO NUEVO HORIZONTE

ARTICULO 60/BARRIO PRADERA

ARTICULO 61/BARRIO VILLAS DEL BOSQUE

ARTICULO 62/BARRIO LA ESPERANZA

ARTICULO 63/BARRIO ALFONSO LOPEZ

ARTICULO 64/BARRIO ESTEROS

ARTICULO 65/ BARRIO LANCEROS

ARTICULO 66/BARRIO VILLA DEL PRADO

ARTICULO 67/BARRIO BRISAS DEL TUA

ARTICULO 68/BARRIO LA GLORIETA

ARTICULO 69/BARRIO LOS ALCARAVANES

ARTICULO 70/ BARRIO PANORAMA

ARTICULO 71/BARRIO PRIMAVERA

ARTICULO 72/BARRIO LA FLORESTA

ARTICULO 73/BARRIO CENTRO

ARTICULO 74/BARRIO GUADALUPE SALCEDO

ARTICULO 75/ ZONAS HOMOGENEAS

DEFINICION

Son zonas homogéneas del área urbana, los barrios que conservan características similares de desarrollo físico, espacial, que presentan déficits en servicios comunales y sociales los cuales pueden ser atendidos conjuntamente por la administración municipal.

PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS

ARTICULO 76/CLASIFICACION

ARTICULO 77/DESARROLLO PROGRESIVO SIN CONSOLIDAR

Se refiere a las zonas del Municipio que se han desarrollado lentamente a través de los años pero que aun carecen de los servicios sociales y de la infraestructura física de servicios y vial adecuada. Las viviendas son por autoconstrucción estando su mayoría sin terminación.

Corresponden a esta clasificación :

BARRIO PRADERA
BARRIO OLIMPICO
BARRIO VILLAS DEL BOSQUE
BARRIO NUEVO HORIZONTE

ARTICULO 78/DESARROLLO PROGRESIVO EN CONSOLIDACION

Se refiere a las zonas del área urbana que presentan características de desarrollo físico espacial y de infraestructura de servicios públicos y vial en proceso de consolidación, carecen de servicios sociales, las viviendas se han desarrollado independientemente por autoconstrucción pero están mas terminadas.

Corresponden a esta clasificación:

BARRIO LA ESPERANZA
BARRIO ALFONSO LOPEZ

ARTICULO 79/RESIDENCIAL PREDOMINANTE

Se refiere a las áreas del municipio que presentan un alto grado de consolidación de servicios públicos e infraestructura vial, carecen aun de los servicios sociales y recreativos requeridos, las viviendas se encuentran predominantemente acabadas.

Corresponden a esta clasificación:

BARRIO ESTEROS
BARRIO LANCEROS
BARRIO ALCARAVANES
BARRIO VILLA DEL PRADO

ARTICULO 80/DESARROLLO DE ACTIVIDAD MULTIPLE Y COMERCIAL PREDOMINANTE

Se refiere al área urbana en la que se presentan varios tipos de actividades residenciales, institucionales, predominantemente comerciales, la infraestructura de servicios públicos y vial se encuentra en su mayoría consolidada, carecen de los servicios sociales y recreativos requeridos, las viviendas se encuentra en su mayoría totalmente terminadas.

Corresponden a esta clasificación:

BARRIO CENTRO
BARRIO PRIMAVERA

ARTICULO 81/AREA DE VOCACION RESIDENCIAL

Se refiere a las zonas del área urbana que presentan una clara vocación para la implantación de vivienda, no se encuentran desarrolladas en su totalidad pero presentan asentamientos dispersos.

Corresponden a esta clasificación:

BARRIO LA GLORIETA
SECTOR CHAPINERO (ZONA DE ACTUACION URBANISTICA)
BARRIO LA FLORESTA
BARRIO GUADALUPE SALCEDO

ARTICULO 82/AREA DE VOCACION TURISTICA

Se refiere a la zona del área urbana que presenta tendencias de desarrollo de actividades recreativas y turísticas.

Corresponde a esta clasificación:

BARRIO BRISAS DEL TUA.

ARTICULO 83/ZONA ESPECIAL 1 (ZE1)

Se refiere al área urbana existente entre el borde del río Tua y la parte inferior de la meseta donde se ubica el casco urbano. Para el desarrollo de esta zona la Secretaria de Planeación Municipal dictará las normas y conceptos pertinentes a los cuales estará sujeta cualquier clase de intervención.

ARTICULO 84/ZONA ESPECIAL 2 (ZE2)

Se refiere al área aledaña al Cementerio Municipal, la cual no pertenece a ninguna zona homogénea en particular. Mediante la elaboración de un estudio previo y la definición de políticas por parte de la Secretaria de Planeación Municipal para el desarrollo de este sector se procurará la localización del terminal de transporte y

sus servicios complementarios en esta zona del municipio. A la vez es una zona de protección ambiental por la presencia de bosques y cañadas y las rondas de protección de los cauces de los caños Leche Miel y caño Grande.

ARTICULO 85/ZONA ESPECIAL 3 (ZE3)

Se refiere a la zona existente entre la vía Marginal del Llano y la línea paralela límite del perímetro urbano a una distancia de 100 mts. Para su ocupación debe existir conceptos previos y aprobatorios de la secretaría de Planeación Municipal que determinen las condiciones de construcción y desarrollo.

ARTICULO 86/AREAS DE TRATAMIENTO

DEFINICION

Son áreas de tratamiento aquellas zonas urbanas que dentro del perímetro urbano requieren por sus condiciones de desarrollo, carácter y actividades un tratamiento particular para garantizar su correcta incorporación al marco urbanístico definido para el desarrollo de la ciudad.

Entendiéndose a si mismo como el área conformada por uno o varios inmuebles y delimitada de acuerdo a las normas que desarrolla el Esquema de Ordenamiento debiendo ser urbanizada o construida como unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando la dotación con cargos a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PLANO AREAS DE TRATAMIENTO

ARTICULO 87/AREA DE CONSOLIDACION ACTIVIDAD MULTIPLE INSTITUCIONAL (A. C.A. M. I.)

DEFINICION

Es un área caracterizada por contener una alta densidad de usos de tipo institucional con énfasis en instituciones de seguridad, donde se permiten desarrollar en estas usos compatibles con actividades comerciales y administrativas.

Corresponden a esta área los siguientes predios:

- El predio del Hospital Municipal.
- El predio de la Policía.
- El predio del Das.
- El predio de la Escuela La Sabiduría.
- El predio de la concha Acústica
- El predio destinado para la Plaza institucional.

DELIMITACIÓN

Corresponde al área comprendida al interior del siguiente polígono:

Partiendo del cruce de la calle 18 con la carrera 10a, por ésta al sur hasta la calle 13 con carrera 10a, de allí y en sentido noroccidente hasta la carrera 11 con calle 13; luego en sentido nororiente hasta la intersección de la calle 15 con carrera 11; de allí en sentido noroccidente hasta la intersección de la calle 15 con la carrera 12; de allí y en sentido nororiente hasta la intersección de la carrera 12 con la calle 16; de allí y en sentido noroccidental hasta la intersección de la carrera 15 con la calle 16; de allí y en sentido nororiental hasta la intersección de la calle 18 con la carrera 15; de allí y en sentido suroriental hasta la carrera 10a con calle 18 fin y cierre de este polígono.

Parágrafo . Actuación Urbana : La oficina de planeación municipal se encargará de dictar las normas pertinentes de esta zona de acuerdo a su caracterización y reforzando el carácter institucional.

ARTICULO 88/AREA DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. (A. C. A. R.)

DEFINICION

Es un área caracterizada por contener actividades de tipo residencial complementada por un comercio incipiente. Se permite desarrollar en esta usos

compatibles con la actividad residencial en los grados que determine el presente acuerdo

DELIMITACION

A.C.A.R.1

Es el área comprendida al interior del siguiente polígono:

Partiendo de la intersección de la calle 24 con carrera 15; de allí y en dirección suroriente hasta la intersección de la calle 24 con la carrera 11; de allí y en dirección suroccidente hasta la intersección de la carrera 11 con calle 21; de allí y en dirección suroriente hasta la intersección de la calle 21 con el caño Leche miel; de allí y en dirección suroccidente bordeando el caño Leche miel hasta la intersección de la calle 18 con el caño leche Miel; de allí y en dirección noroccidente hasta la intersección de la calle 18 con la carrera 15; de allí y en dirección nororiente hasta la intersección de la calle 24 con la carrera 15 fin y cierre de este polígono.

A.C.A.R.2

Es el área comprendida al interior del siguiente polígono:

Partiendo de la calle 13 con cra 10a, de allí y en sentido noroccidente hasta la carrera 11 con calle 13; de allí y en sentido nororiente hasta la intersección de la calle 15 con carrera 11; de allí en sentido noroccidente hasta la intersección de la calle 15 con la carrera 12; de allí y en sentido nororiente hasta la intersección de la carrera 12 con la calle 16; de allí y en sentido noroccidental hasta la intersección de la carrera 15 con la calle 16; de allí y en sentido suroccidente hasta la intersección de la carrera 15 con la calle 10a; de allí y en sentido suroriente hasta la intersección de la calle 10a con la carrera 13a; de allí y en sentido sur bordeando la meseta hasta la intersección con la vía que conduce al sector del higuierón; de allí y en sentido oriente bordeando la vía que conduce al sector el Higuierón hasta la intersección con la carrera 11; de allí y en sentido suroccidente hasta la intersección de la carrera 11 con el limite posterior del predio perteneciente al instituto técnico ; de allí y en sentido suroriente bordeando el limite de los predios del instituto técnico hasta volver a la transversal 10a; de allí y en sentido nororiente bordeando el limite de la urbanización Paraíso hasta la intersección de la calle 2a con la carrera 10a ; de allí y en dirección noroccidente hasta la intersección de la carrera 10a con la calle 8a; de allí y en dirección oriente hasta la intersección de la calle 8a con el caño Leche Miel; de allí y en dirección noroccidente bordeando en caño Leche Miel hasta la intersección de la calle 16 con el caño Leche Miel; de allí y en sentido noroccidente hasta la intersección de la calle 16 con la carrera 10a; de allí y en sentido sur occidente hasta la intersección de la carrera 10a con la calle 13 fin y cierre de este polígono.

A.C.A.R.3

Es el área comprendida al interior del siguiente polígono:

Inicia en la intersección de la calle 15 con el caño la Roca; de allí y en sentido norte por la carrera 5a hasta la intersección de la calle 19 con la carrera 5a; de allí y en sentido oriente hasta la intersección de la calle 19 con la carrera 4a; de allí y en sentido nororiente hasta la intersección de la carrera 4a con la calle 22; de allí y en sentido sur oriente hasta la intersección de la calle 22 con el caño Cachirre ; de allí y en sentido suroccidente bordeando el caño Cachirre hasta la intersección de la calle 18 con el caño Cachirre; de allí y en sentido oriente hasta la intersección de la calle 18 con la carrera 2a; de allí y en sentido sur hasta la intersección de la carrera 2a con la calle 17; de allí y bordeando la vía pavimentada hasta la intersección con la vía Marginal del Llano; de allí y en sentido suroriente prolongándose por la vía perimetral del barrio Guadalupe Salcedo hasta la intersección con el caño Grande; de allí y en sentido suroccidente bordeando el caño Grande hasta la intersección de la vía que conduce a la escuela de Bellavista; de allí y en sentido noroccidente bordeando la vía hasta la intersección de esta con el caño la Morichera; de allí y en sentido oriente hasta la intersección del caño la Morichera con la vía Marginal del Llano; de allí y en sentido nororiental bordeando la vía Marginal del Llano hasta la intersección de la proyección de la calle 15 con la vía Marginal del Llano; de allí y en sentido occidente hasta la intersección de la calle 15 con el caño la Roca fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 89/AREA DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL A. D. A. R.

DEFINICION

Son áreas en proceso de urbanización o sin usos urbanos actuales y que en concordancia con el presente acuerdo se destinan a nuevos desarrollos. Estas áreas en la actualidad carecen infraestructura y/o aun no se ha definido su estructura urbana. Para poder desarrollarse es necesario cumplir con todo lo establecido en el libro VI del presente acuerdo.

DELIMITACION

A.D.A.R.1.

Partiendo de la intersección de la carrera 11 con la calle 21; de allí y en sentido nororiente hasta la intersección de la carrera 11 con la vía Marginal del Llano; de allí y en sentido noroccidente prolongándose por la vía marginal del Llano hasta encontrarse con el borde de la meseta en su parte superior; de allí y continuando por el borde de la meseta hasta encontrar el limite del perímetro urbano en el borde de la meseta y la proyección de la cerca y alambrado que sirven de limite al perímetro urbano; de allí y en sentido suroriente prolongándose por el limite del predio hasta 100 mts mas allá de la prolongación de la avenida Tulio Bautista en la

esquina del lote municipal; de allí y en sentido suroccidente prolongándose a 100 mts paralela a la proyección de la avenida Tulio Bautista hasta 100 mts antes de encontrar la vía Marginal del Llano; de allí y paralela a la vía Marginal del Llano en el tramo entre la carrera 11 y la estación el Retobo donde se encuentra con la vía perimetral del barrio Guadalupe Salcedo; de allí y en dirección noroccidente prolongándose por la vía pavimentada hasta el punto de intersección de la calle 17 con carrera 2a; de allí y en sentido norte hasta la intersección de la carrera 2a con la calle 18; de allí y en sentido occidente hasta la intersección de la calle 18 con el caño Cachirre; de allí y en sentido nororiente prolongándose por el caño Cachirre hasta la intersección de la calle 22 con el caño Cachirre ; de allí y en dirección noroccidente hasta la intersección de la carrera 4a con la calle 22; de allí y en dirección suroccidente hasta la intersección de carrera 4a con la calle 20; de allí y en dirección occidente hasta la intersección de la calle 20 con el caño Leche Miel; de allí y en dirección nororiente hasta la intersección de el caño Leche Miel con la calle 21; de allí y en dirección nororiente hasta la intersección de la calle 21 y la carrera 11 fin y cierre de este polígono.

Específicamente de este globo de terreno se declara como ZONA DE ACTUACION URBANISTICA la que corresponde al sector denominado CHAPINERO la cual para su desarrollo debe cumplir con las condiciones dictadas para este tipo zonas y se delimita asi

ZONA DE ACTUACION URBANISTICA SECTOR CHAPINERO

Corresponde al área interna a los siguientes puntos:

PUNTO CH1	Ubicado en la intersección de la carrera 4a con la calle 21
PUNTO CH2	Ubicado en la intersección de la vía Marginal del Llano y la (VUI) vía a Tauramena por Buenavista.
PUNTO GL1	Ubicado en la intersección de la Vía Marginal del Llano y el caño Leche Miel.
PUNTO CH3	Ubicado en la intersección del caño Leche Miel y la Calle 20.
PUNTO CH4	Ubicado en la intersección de la carrera 6a y la calle 20
PUNTO CH5	Ubicado en la intersección de la carrera 6a y la calle 21

A.D.A.R.2.

Inicia en la intersección de los caños Leche Miel y el caño la roca; de allí y en sentido nororiente prolongándose por el caño La Roca hasta encontrar la intersección con la carrera 7a; de allí y prolongándose por la vía que conduce al cementerio hasta la intersección con el caño la Morichera; de allí prolongándose por la vía que conduce a la escuela Buenavista hasta el borde de la meseta y llegando hasta el punto de inicio.

A.D.A.R.3.

Inicia en la intersección de la carrera 10a con la calle 8a; de allí y en dirección oriente hasta encontrarse con la intersección de la calle 8a con el caño Leche Miel; de allí y en dirección suroccidente bordeando el caño Leche Miel hasta la intersección con la línea superior de la meseta del área urbana; de allí se prolongara bordeando la meseta en su parte superior pasando por el barrio la pradera y el barrio Villas del Bosque hasta encontrar la vía que conduce hacia el sector del Higuerón y de allí hasta la intersección de esta vía con la avenida Tulio Bautista; de allí y en sentido suroccidente hasta el punto de intersección de la avenida Tulio Bautista con el limite posterior de el predio del Instituto Técnico Diversificado; de allí y bordeando el predio del Instituto Técnico; de allí y en sentido suroriente bordeando el límite de los predios del Instituto Técnico hasta volver a la transversal 10a; de allí y en sentido nororiente bordeando el limite de la urbanización Paraíso hasta la intersección de la calle 2a con la carrera 10a; de allí y en dirección noroccidente hasta la intersección de la carrera 10a con la calle 8a fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 90/AREA DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE A.C.A.M

Es el tratamiento determinado para áreas que presentan un alto grado de desarrollo y que requieren de una política de densificación de usos y actividades así como de mejoramiento del espacio público, esta se clasifica de acuerdo a su actividad predominante comercial.

DELIMITACION

Partiendo de la intersección de la calle 18 con carrera 10a de allí y en dirección oriente hasta la intersección de la calle 18 con el caño Leche Miel; de allí y en dirección nororiente bordeando el caño Leche miel hasta la intersección del caño Leche Miel y la calle 20; de allí y en dirección suroriente hasta la intersección de la calle 20 con la carrera 4a de allí y en dirección sur prolongándose por la carrera 5a hasta la intersección de la calle 15 con la carrera 5a o caño La Roca; de allí y en dirección occidente hasta la intersección de la calle 15 con el caño leche Miel; de allí y en sentido nororiente hasta la intersección de el caño Leche Miel con la calle 16; de allí y en sentido hasta la intersección de la calle 16 con la carrera 10a; de allí y en sentido norte hasta la intersección de la carrera 10a con la calle 18 fin y cierre de este polígono.

ARTICULO 91/AREA DE VOCACION TURISTICA (A.V.T.)

Es el área urbana que presenta un alto grado de vocación para servicios turísticos, determinados por la presencia de balnearios y estaderos y la posibilidad del disfrute del río Túa. Se desarrollará como una AREA DE ACTUACION URBANISTICA

DELIMITACION

Es el área correspondiente al delimitado barrio Brisas del Túa.

ARTICULO 92/AREA DE USOS ESPECIALES (A.U.E.)

Estas áreas corresponden a aquellas que en la actualidad están destinadas a desarrollar actividades muy especializadas y con carácter regional.

DELIMITACION

A.U.E.1.

Corresponde al área delimitada a continuación la cual se desarrollara como ZONA DE ACTUACION URBANISTICA para la localización del terminal de transporte y sus servicios complementarios.

Partiendo de la intersección de la proyección de la calle 15 con la vía Marginal del Llano; de allí y en sentido sur bordeando la vía Marginal del Llano hasta la intersección de la vía Marginal del Llano con el caño la Morichera, prolongándose por este caño en sentido occidente hasta la intersección con la vía al cementerio municipal; de allí y prolongándose por la vía al cementerio hasta encontrar la carrera 7a en intersección con el caño La Roca; de allí y en sentido nororiente hasta la intersección del caño La Roca con la calle 15; de allí y prolongándose por la proyección de la calle 15 hasta la intersección con la vía Marginal del Llano punto de cierre y fin de este polígono.

A.U.E.2.

Corresponde al área de la actual pista de aterrizaje, la cual se desarrollará como ZONA DE ACTUACION URBANISTICA, incluyendo los bordes de el sector de panorama y los barrios la esperanza, Esteros y Villa del Prado para el desarrollo de vivienda de interés social, áreas recreativas de uso público, áreas deportivas y de servicios comunales. Corresponde al área entre el borde de la meseta del río Túa y la carrera 13 y entre la proyección de las calles 24 y 10a.

ARTICULO 93/AREA DE PROTECCION AMBIENTAL . (A. P.)

DEFINICION

Son áreas existentes o propuestas (Vías, parques, rondas de río y canales) necesarias para la preservación del medio ambiente y poder mantener la calidad de vida urbana de la población del Municipio. Se clasifican en :

Areas de ronda de río.

Areas existentes para parques recreativos.

Areas propuestas para parques.
Area de protección meseta del río Tua, barrio Panorama.

PLANO DE ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL

ARTICULO 94/AREAS DE RONDAS DE RIOS.

DEFINICION

El área de rondas de río está conformada por el cauce natural de los cuerpos de agua, que atraviesan el casco urbano, junto con las áreas y los elementos naturales colindantes que se requieren para su protección y preservación ambiental.

RIO TUA/DELIMITACION

Esta área la comprende la orilla del río Túa con una franja paralela mínima de 30 mts de ancho. En todo caso se conservará el área medida a partir del límite de expansión del río hasta la parte superior de la meseta, esta zona se prolonga a lo largo del tramo que bordea el perímetro urbano, incluyendo el tramo de área de Vocación Turística (A.V.T.). Para lograr la compatibilidad con esta área, la oficina de planeación emitirá los conceptos pertinentes.

CAÑO LECHE MIEL/DELIMITACION

Esta área la comprende las paralelas al caño Leche Miel en el tramo que cruza el perímetro urbano y aun en área rural. Esta área debe tener una distancia de 30 Mts libres sobre cada costado a partir de las riberas o la línea borde de expansión máximo registrado.

CAÑO HONDO/DELIMITACION

Esta área la comprende el área paralela a caño Hondo de 30 Mts a cada lado entre el cruce de la carrera 8 y la calle 18 hasta la Marginal del Llano.

CAÑO LA ROCA./DELIMITACION

Esta área comprende el área paralela al Caño la Roca de 30 mts a cada lado entre el cruce de este con el caño Leche Miel hasta el límite de el perímetro urbano y aun en área rural.

CAÑO CACHIRRE/DELIMITACION

Esta área comprende una ronda de 30 mts a cada lado, desde la intersección con el caño Leche miel a lo largo del área urbana y aun en área rural.

CAÑO LA MORICHERA/DELIMITACION

Esta área comprende una ronda de 30 mts en cada borde, a lo largo de todo su recorrido por el área urbana y aún en el área rural.

CAÑO GRANDE/DELIMITACION

Esta área la comprende la orilla del caño Grande y una franja paralela a el mínima de un ancho de 30 Mts. Contados a partir del límite de expansión del río en la parte superior de la meseta, esta zona se prolonga a lo largo del tramo que bordea el perímetro urbano.

A.P.A.1. (Area de protección ambiental 1)

Esta área se desarrollara como ZONA DE ACTUACION URBANISTICA y corresponde al siguiente polígono:

Inicia en la intersección de el caño Leche Miel con el caño La Roca; de allí y en dirección noroccidente prolongándose por el caño leche miel hasta la intersección de la calle 15 con el caño Leche Miel ; de allí y en sentido oriente a lo largo de la calle 15 hasta la intersección de la calle 15 con el caño La Roca; de allí y en sentido suroccidente bordeando el caño la roca hasta la intersección con el caño Leche Miel fin y cierre de este polígono.

A.P.A.2. (Area de Protección ambiental 2)

Corresponde al área comprendida entre el borde de la meseta y el caño Grande, desde el punto de intersección de la vía que conduce a la escuela Buenavista con la línea del borde superior de la meseta hasta el punto de intersección de la vía a la escuela Buenavista y el caño Grande ; de allí bordeando el caño Grande hasta la intersección con el Caño Leche Miel ; de allí bordeando el caño Leche Miel hasta la intersección con el caño La Roca, de allí bordeando la zona de protección del caño Leche Miel, bordeando la meseta hasta volver al punto de inicio, fin y cierre de este polígono.

A.P.A.3 (Area de proteccion ambiental 3)

Corresponde a la zona del extremo sur del casco urbano que se encuentra limitada por el nivel de la meseta del casco urbano y entre el río tua y el caño grande y que corresponde a una zona de abundante vegetacion y probabilidades medias y altas de inundacion.

A.P.A.4 (Area de proteccion ambiental 4)

Corresponde a la zona ubicada al norte del casco urbano que limita con el area de vocacion turistica, el rio tua y la linea de borde de la meseta de Monterrey.

ARTICULO 95/AREAS DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (A.D.A.I.)

Destinadas a usos de actividad industrial que por sus condiciones especiales requieren de una infraestructura independiente y de normas urbanísticas específicas. Se desarrollará como ZONA DE ACTUACION URBANISTICA.

DELIMITACION

Corresponde al globo de terreno donde se localizan el nuevo matadero y el coliseo de ferias de Monterrey, delimitado por los caños Grande y Guamito y por la vía Marginal del Llano.

ARTICULO 96/AREAS PARA PARQUES EXISTENTES.

ARTICULO 97/PARQUE PRINCIPAL.

DEFINICION

Es el espacio publico de mayor uso cotidiano. Se caracteriza por su localización, representatividad, y por simbolizar la memoria histórica local.

DELIMITACION

Partiendo de l cruce de la V. U. S. o calle 15 con la V. U. S. o carrera 6; por esta al norte hasta V. U. S. o calle 16 ; por esta al occidente hasta la V.U.S. o calle 8, por esta al suroccidente hasta la carrera 7; por esta al oriente hasta la V.U.S. o calle 15; por esta al norte hasta la V.U.S., carrera 6 o punto de partida.

ARTICULO 98/PARQUES DE BARRIO

DEFINICION

Los parques del barrio se caracteriza por permitir actividades de encuentro, recreación compartida, de expresiones colectivas y de recreación pasiva.

a. PARQUE LANCEROS

DELIMITACION

Partiendo del cruce d la V.U.S. o calle 13 con la V.U.S. o calle 19c, por esta al suroriente hasta la V.U.P. o Av. Tulio Bautista; por esta al suroriente hasta la V.U.S. o calle 19a; por esta al noroccidente hasta la calle 13; por esta al nororiente hasta la calle 19c o punto de partida.

b. PARQUE ALFONSO LOPEZ

DELIMITACION

Partiendo del cruce de la V.U.S. o calle 12, con la V.U.P. o Av. Tulio Bautista ; por esta al nororiente hasta la calle 13, por esta al noroccidente hasta la carrera 12; por esta al suroccidente hasta V.U.S. o calle 12, por esta al oriente hasta la V.U.P. o Av. Tulio Bautista, por esta al nororiente hasta la V.U.S. o calle 13 o punto de partida.

c. VILLA OLIMPICA

DEFINICION

Es un espacio publico destinado a la congregación de un gran numero de personas para presenciar y/o participar en las actividades deportivas en términos de espacio publico y técnico. Debe dar cumplimiento a un determinado programa básico como respuesta a las condiciones técnicas de la cancha y los servicios adicionales del encuentro deportivo especifico como son los camerinos y los servicios sanitarios.

Además, debe cumplir con programas específicos para los espectadores que incluye graderías, servicios de control, seguridad, aseo y administración.

DELIMITACION

Partiendo del cruce de la V.U.S o Av. Tulio Bautista con la V.U.S. o calle 12, por esta al suroriente hasta la V.U.S. o carrera 10a; por esta al suroccidente hasta la suroccidente hasta la V.U.S. o calle 8; por esta al occidente hasta la calle 11 o Av. Tulio Bautista; por esta al nororiente hasta la calle 12 o punto de partida.

d. CONCHA ACUSTICA

DEFINICION

Es un teatro al aire libre con que cuenta el municipio que posee una infraestructura básica que permite la congregación de personas en torno a un acto o espectáculo publico cultural.

DELIMITACION

Partiendo del cruce de V.U.S. o carrera 13 con la V.U.S. 17a; por esta al noroccidente hasta el limite de la pista aérea, por esta en sentido suroccidental hasta la V.U.S. o calle 16; por esta en sentido oriental hasta la carrera 13; por esta al nororiente hasta la calle 17a o punto de partida.

ARTICULO 99/AREAS PROPUESTAS PARA PARQUES

DEFINICION

Son áreas que se caracterizan por estar vacantes localizadas en una zona con fuerte tendencia de desarrollo para esta tipo de actividades, pueden suplir el déficit y la carencia de este tipo de usos, están articuladas al mismo tiempo con el uso residencial y con la meseta del Río Túa.

ARTICULO 100/PARQUE MIRADOR DEL RIO TUA

LOCALIZACION

Corresponde al área ubicada entre las calles 15 y 18, entre las carreras 13 y el borde del Río Túa.

Area aproximada : 2.3 ha.

ARTICULO 101/PARQUE VILLA DEL PRADO

LOCALIZACION

Corresponde al área ubicada entre las calles 21a y 20a y entre las carreras 13 y la carrera 15 (proyecto).

Area aproximada : 0.7 ha.

ARTICULO 102/PARQUE DE LOS ESTEROS

LOCALIZACION

Corresponde al área ubicada entre las calles 12 y 13 entre la carrera 13 y la V.U.P.2. propuesta en el plan vial.

Area aproximada : 0.36 ha.

PARÁGRAFO : Los siguientes parques también se consideran dentro de la propuesta general de parques para el casco urbano.

PARQUE MESETA DEL RIO TUA, BARRIO PANORAMA: Corresponde a la zona ubicada entre el borde superior de la meseta paralela al río Túa y la vía VUPP Carrera 15.

PARQUE BARRIO PRIMAVERA: Se localiza entre las calles 20 y 21, sobre la carrera 5.

PARQUE BARRIO GUADALUPE SALCEDO: Se localiza entre la vía Marginal del Llano y la diagonal 1 oriente y entre las calles 11 y 12.

La Secretaría de Planeación determinara por medio de un estudio de áreas, los déficits de espacios necesarios recreativos y comunales , para cada zona homogénea del municipio de Monterrey. Se tiene un estimado global de 9 hectáreas para toda el área urbana.

LIBRO IV

CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE USOS DEL SUELO

CAPITULO I.

Para efectos de reglamentar los usos de las distintas áreas urbanas se tendrá en cuenta los siguientes criterios.

ARTICULO 103/CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE USOS DEL SUELO

COMPATIBILIDAD

Se refiere al mayor o menor grado de interferencia que puede tener los diferentes usos entre si, dependiendo de su intensidad.

Se clasifican así:

Alta. Cuando el uso es compatible con la vivienda y no genera conflictos entre estos.

Media. Cuando el uso requiere de controles específicos para poder darse sin interferir con los otros usos.

Baja. Cuando la intensidad del uso interfiere con el desarrollo de los otros usos y requieren para poder desarrollarse de controles técnicos complejos.

IMPACTO AMBIENTAL

Son los efectos sobre el medio urbano que se generan por el uso que se quiere dar a un predio determinado. Se clasifican según la longitud de ellos efectos en los siguientes tipos :

Bajo. Cuando los efectos producidos por el uso de cada predio como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente, sobrepasan los límites de la construcción pero son controlados dentro de los límites del predio.

Medio : Cuando alguno de los efectos producidos por el uso de cada predio como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores, o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasa los límites de la construcción pero son controlados dentro de los límites del predio.

Alta. Cuando alguno de los efectos como ruido, calor, radicación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasan los límites del predio y requieren de controles técnicos complejos.

REQUERIMIENTOS URBANISTICOS

Son aquellas condiciones urbanísticas (infraestructura de servicios públicos, vías, servicios comunales, espacio público), exigidas en un determinado sector urbano por la ubicación de un uso específico; pueden ser :

Bajo. Cuando el uso genera un mínimo de requerimientos urbanísticos.

Medio. Cuando el uso genera requerimientos urbanísticos especiales, pero son asimilables a las condiciones técnicas y urbanas existentes.

Alto. Cuando los requerimientos urbanos que genera el uso afecta el contexto del sector, tanto a nivel urbano como de infraestructura de servicios : (ampliar redes, vías, parqueaderos y espacio público).

ARTICULO 104/TIPOLOGIAS PARA CLASIFICACION DE USOS

De acuerdo a los anteriores criterios se consideran los siguientes tipos de usos urbanos.

USO TIPO 1:

Compatibilidad	alta
Impacto Ambiental:	bajo
Requerimientos Urbanísticos :	bajos

USO TIPO 2:

Compatibilidad:	media
Impacto Ambiental:	medio
Requerimiento Urbanísticos:	medios

USO TIPO 3

Compatibilidad :	baja
Impacto Ambiental:	alto
Requerimientos Urbanísticos:	altos

ARTICULO 105/VIVIENDA . CLASIFICACION

TIPO 1 Vivienda Unifamiliar. Son aquellas viviendas que se desarrollan en predios individuales dentro de áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas según los procedimientos fijados en el presente acuerdo.

TIPO 2 Vivienda bifamiliar. Son aquellas que se desarrollan en construcciones de 2 o mas de dos pisos y predios individuales dentro de las áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas, según los procedimientos fijados en el presente acuerdo y regidas bajo las normas de propiedad horizontal vigentes.

ARTICULO 106/COMERCIO ./CLASIFICACION

TIPO 1 Comercio complementario a la vivienda. presenta un alto grado de compatibilidad y un impacto ambiental muy bajo. son : los expendios de alimentos, las tiendas, las misceláneas, las droguerías, restaurantes pequeños y servicios personales. oficinas profesionales entre otros.

TIPO 2 Comercio general. presenta un grado de compatibilidad medio con la vivienda; el impacto ambiental que produce es igualmente medio y los requerimientos urbanísticos que genera son de un nivel medio, como ferreterías, materiales de construcción, comercio, agropecuario, maquinaria, repuestos y restaurantes entre otros.

TIPO 3 Comercio especial : El grado de compatibilidad con la vivienda es bajo. Produce un impacto ambiental alto y los requerimientos urbanísticos que genera son de carácter alto, como estaciones de servicios, bodegas, paraderos comerciales, talleres, discotecas, venta de licores, billares, campos de tejo y comercio regional entre otros.

ARTICULO 107/INSTITUCIONES Y SERVICIOS . CLASIFICACION.

TIPO 1 Presenta un alto grado de compatibilidad y un impacto ambiental muy bajo; los requerimientos urbanísticos que genera son igualmente bajos, son: servicios educativos como preescolar y primaria, servicios de salud como dispensarios y centros de salud, servicios recreativos como parques, juegos infantiles, entre otros.

TIPO 2 Servicios educativos como secundaria y educación especializada o técnica.

TIPO 3 Servicios de salud como centro de salud y hospitales. Servicios recreativos como polideportivos. Servicios Administrativos como Telecom, Adpostal, notarias, juzgados, oficinas de registro, inspecciones de policía, canchas deportivas de uso ocasional y salones múltiples, servicios sociales y religiosos entre otros.

TIPO 4 Cementerio. matadero, plazas de mercado, terminales de transporte y carga entre otros.

ARTICULO 108/INDUSTRIA . CLASIFICACION.

TIPO 1 Industria liviana, no tóxica, con procesos de producción sin ruido, calor o vibraciones, sin áreas especiales para cargue y descargue, ni infraestructura deferente a la existente; horario diurno de funcionamiento (talleres artesanales, confección de ropa, zapatos, comidas etc.) generalmente anexa a la vivienda.

TIPO 2 Industria Mediana, no tóxica, contaminante ni explosiva, con control de ruidos y vibraciones, que requiera un área específica para cargue y descargue (talleres de reparación automotriz, maquinaria, bodegas de almacenamiento, carpinterías y metalmecánica)

TIPO 3 Industria Pesada. De alto impacto ambiental con controles para efectos tóxicos contaminantes, de ruido, vibraciones y de contaminación de su materia prima. Requieren de área descargue y descargue en el interior del predio y los servicios de infraestructura son especiales e individuales con plantas de tratamiento para sus desechos e independientes de los sistemas de las áreas urbanas residenciales.

CAPITULO II

CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE NORMAS.

Las normas a reglamentar para cada uno de los predios según los usos y la ubicación urbana de estos, se clasificaran de acuerdo a los aspectos determinantes en la definición del espacio público y el interés colectivo de la población. estos aspectos son :

ARTICULO 109/ASPECTOS FUNCIONALES.

Estos aspectos son relacionados con la movilidad, la accesibilidad y las condiciones funcionales que los distintos usos urbanos deben considerar según el sitio donde se desarrollen.

a. PARQUEOS.

Número de parqueos : Se establecen según el uso y la ubicación en el área urbana y será el resultado de la relación de los metros cuadrados construidas para determinado uso/ o por una cantidad definida por una unidad de referencia.

b. VIVIENDA.

Un parqueo por cada vivienda y un parqueo de visitantes bahías exteriores por cada dos viviendas de tipo 2o 3. Area de parqueo al interior del predio para más de cinco viviendas en conjunto.

c. COMERCIO.

Un parqueo por cada 75 M2 de área neta construida, hasta 6 unidades de parqueo en bahías sobre la vía. Area de parqueo al interior del predio para más de 400 M2 de construcción.

d. INDUSTRIA

Un parqueo por cada 120 M2 ocupados y /o construidos o fracción igual o superior a 60 M2.

Hasta 3 unidades de parqueo en bahías sobre la vía. Area de parqueo interior del predio para más de 400 m2 ocupados y /o construidos.

e. INSTITUCIONAL.

Un parqueo por cada 120 m2 construidos y /o ocupados, hasta 3 unidades en bahía sobre la vía. Area de parqueo interior del predio para más de 550 m2 ocupados y /o construidos.

f. RECREATIVOS.

Un parqueo por cada 200 m2 construidos y /o ocupados.

g. ACCESO AL PREDIO

Todo predio podrá tener acceso directo sobre la vía en la cual el predio tiene su frente, garantizando la circulación peatonal sobre el andén correspondiente. Deberá ser indirecto sobre la vía de menor jerarquía cuando el predio sea de esquina o tenga frente sobre más de dos vías urbanas.

ARTICULO 110/ASPECTOS ESPACIALES.

Los aspectos espaciales son todos aquellos que inciden primordialmente sobre las condiciones físicas de la calidad y la conformación del espacio público y que deben cumplir y respetar las condiciones individuales por cada uno de los predios para conformar el conjunto urbano. Estos son :

a. EMPATES.

TIPO 1. Empate con los vecinos en altura y paramentos en construcción continuas
(sin aislamientos laterales).

TIPO 2. Empate con los vecinos en paramento, en construcciones de alturas diferentes y continuas.

TIPO 3 . Paramento retrocedido (antejardín) y alineado con los antejardines vecinos, en construcciones con aislamientos laterales con alturas iguales o diferentes.

b. ALTURAS.

Las alturas serán reguladas de acuerdo con el tipo de vía urbana sobre la cual esta ubicado el predio y según el área de tratamiento correspondiente.

La altura máxima permitida para las construcciones, en toda el área urbana será la resultante de tener 4 pisos y altillo. Cuando el predio tiene uso comercial, puede tener el primer piso doble altura y mezanine según lo determinado en las normas generales.

ARTICULO 111/ASPECTOS AMBIENTALES.

Los aspectos ambientales son todos aquellos que inciden sobre las condiciones de calidad ambiental de los sitios donde se desarrollen usos urbanos y que es necesario establecer para su conservación y control.

a. CONTROL AMBIENTAL.

TIPO 1. Cuando el impacto ambiental producido por el uso de cada predio es bajo, el control ambiental necesario será igualmente bajo.

TIPO 2 . Son los controles necesarios para evitar que los efectos producidos por el uso del predio sobrepasen los límites de éste, como aislamientos, filtros, y retrocesos.

TIPO 3 . Son controles altos . Los efectos como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasan los límites del predio y por lo tanto requieren de áreas especiales para su ubicación y tratamiento.

Parágrafo : Para las demás disposiciones de control , en especial para los usos industriales, se asumirán las normas establecidas en el Código Nacional de Salud.

b. TIPOS DE TRAFICO:

El tráfico es generado por el uso que se le da al predio y se clasifican según niveles de magnitud.

TIPO 1. Tráfico liviano como automóviles, taxis y motos.

TIPO 2 . Tráfico medio, como colectivos , camionetas y busetas.

Tipo 3 . Tráfico pesado, como camiones , buses y tractores.

LIBRO V

AREAS DE REGLAMENTACION

ARTICULO 112/DEFINICION

Se ha definido como áreas de reglamentación para aplicar las normas urbanísticas aquellas áreas conformadas por los predios que tienen frente y acceso sobre una determinada vía de acuerdo al Plan Vial, y a las condiciones específicas de cada área de Tratamiento de Desarrollo establecidos.

ARTICULO 113/CUBRIMIENTO DE LAS AREAS DE REGLAMENTACION

Un predio puede tener dos o más frentes sobre la vía de distinta jerarquía y /o distinta área de tratamiento por lo tanto deberá cumplir para su desarrollo con cada una de las reglamentaciones y normas establecidas para cada tipo de vía y /o tratamiento.

CAPITULO I.

1. REGLAMENTACION PARA PREDIOS SOBRE VIAS URBANAS PRINCIPALES

ARTICULO 114/DELIMITACION

La reglamentación definida en le presente artículo se aplica a todos los predios con frente y acceso sobre una vía urbana principal.

ARTICULO 115/CARÁCTER FUNCIONAL

El funcionamiento de esta vía, es el de permitir una alta fluidez vehicular con una actividad especializada y un acceso rápido a las vías urbanas regionales.

ARTICULO 116/CARÁCTER ESPACIAL.

La característica espacial de eta vía es la de estar conformada principalmente por ejes de arborización tanto en andenes como en los separadores cuando estos están definidos en algunas de ellas.

ARTICULO 117/CARÁCTER AMBIENTAL

El carácter ambiental estará definido por las actividades especializadas y con una intensidad alta de utilización por lo que los usos sobre esta vía deberán corresponder ambientalmente a este carácter.

ARTICULO 118/ REGLAMENTACION SEGÚN EL AREA DE TRATAMIENTO.

Las vías urbanas principales (V. U. P.) se reglamentarán de acuerdo con las áreas de tratamiento por donde crucen y según las siguientes disposiciones.

2. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL. (A.C.A.M.- V.U.P.)

Se permiten los siguientes usos:

Vivienda : tipo 1, 2 y 3
Comercio : tipo 1. 2 y 3
Industria : tipo 1 y 2
Institución : tipo 1 y 2

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por cada hectárea neta construable. E l área mínima del primer piso será de 105 m2 .

Aspectos funcionales.

Número de parqueos que estarán determinados por los usos así:

Vivienda : Se exige

1 parqueo por cada vivienda tipo 1.

1 parqueo de visitantes en bahías exteriores por cada 2 viviendas tipo 2.

En conjuntos de vivienda debe existir un parqueo por cada 5 viviendas.

Comercio: Se exige un parqueo por cada 50 m2 de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía.

En el caso de construcciones que superan los 400 m2 debe existir un área de parqueo al interior del predio.

Industria : Se exige un parqueo por cada 75 m2 construidos y /o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía.

En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 4400 m2 debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones : Se exige un parqueo por cada 75 m2 construidos y /o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía.

En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m2 debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Aspectos espaciales.

Alturas : se permiten alturas de 2 y 3 pisos como máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en la normas generales sobre estos.

Empates: se permiten los de tipo 1 y 2.

Aspectos ambientales.

Control ambiental: Se permite hasta el tipo 2.

Tráfico : se permite hasta el tipo 3.

3. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 1, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL (A.C.A.R./V.U.P.)

Se permite los siguiente usos.

Vivienda	:	tipo : 1, 2 y 3
Comercio	:	tipo : 1 y 2
industria	:	tipo : 1 y 2
Institución	:	tipo : 1 y 2

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por cada hectárea neta construible. El área mínima del primer piso será de 105 m².

Aspectos funcionales.

Número de parqueos: Estos estarán determinados por los usos así.

Vivienda: Se exige un parqueo por cada vivienda tipo uno y un parqueo de visitantes en bahías exteriores por cada 2 viviendas tipo 2.

Comercio: Se exige uno parqueo por cada 50 m² de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria: Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y /o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones: Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y /o ocupados y hasta 8 unidades u ocupaciones que superen los 500 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Aspectos espaciales:

Alturas: Se permiten alturas de 2 y 3 pisos máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en las normas generales sobre estos.

Empates: Se permiten los de tipo 1 y 2

Aspectos ambientales.

Control ambiental: se permite hasta el tipo 2.

Tráfico : se permite hasta el tipo 3.

4. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL (A.C.A.R. / V.U.P.)

Se permite los siguientes usos:

Vivienda	:	tipo 1, 2 y 3
Comercio	:	tipo 1 y 2
Industria	:	tipo 1 y 2
Institución	:	tipo 1 y 2

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por cada hectárea neta construible. El área mínima del primer piso será de 105 m².

Aspectos funcionales.

Número de parqueos: estos estarán determinados por los usos así:

Vivienda: Se exige 1 parqueo por cada vivienda tipo 1 y 1 parqueo de visitantes en bahías exteriores por cada 2 viviendas tipo 2.

Comercio: Se exige un parqueo por cada 50 m² de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria: Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y/ o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en la bahía sobre la vía. En el caso de construcciones o ocupaciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones: Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Aspectos espaciales:

Alturas: Se permiten alturas de 2 y 3 pisos como máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en las normas generales sobre estos.

Empates: Se permiten los tipos 1 y 2

Aspectos ambientales.

Control ambiental: se permiten hasta el tipo 2.

Tráfico: se permiten hasta el tipo 3.

5. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE INSTITUCIONAL, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL(A.C.A.M.I.- V.U.P.)

Se permiten los siguientes usos:

Vivienda	:	tipo 1, 2 y 3
Comercio	:	tipo 1.2 y 3
Industria	:	tipo 1 y 2
Institución	:	tipo 1 y 2

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por cada hectárea neta construible. E l área mínima del primer piso será de 105 m2.

Aspectos funcionales.

Número de parqueos: estos estarán determinados por los usos así:

Vivienda : Se exige

Un parqueo por cada vivienda tipo 1

Un parqueo de visitantes en bahías exteriores por cada 2 viviendas tipo 2.

En conjuntos de vivienda debe haber un parqueo por cada 5 viviendas.

Comercio: Se exige un parqueo por cada 50 m2 de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía.

En el caso de construcciones que superan los 400 m2 debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria: Se exige un parqueo por cada 75 m2 construidos y /o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía.

En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 4400 m2 debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones : Se exige un parqueo por cada 75 m2 construidos y /o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía.

En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m2 debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Aspectos espaciales.

Alturas: se permiten alturas de 2 y 3 pisos como máximo , con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en la normas Generales sobre estos.

Empates: se permiten los de tipo 1 y 2.

Aspectos ambientales.

Control ambiental: Se permite hasta el tipo 2.

Trafico: se permite hasta el tipo 3.

6. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE USOS ESPECIALES, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL(A.U.E - V.U.P.)

Las áreas de usos especiales requieren de un estudio previo y específico sobre las actividades que allí se desarrollaran. La Oficina de Planeación Municipal reglamentara su uso y desarrollo.

7. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE VOCACION TURISTICA, SOBRE UNA VIA URBANA PRINCIPAL(A.V.T - V.U.P.)

Las áreas de vocación turística requieren de un estudio previo y específico sobre las actividades que allí se desarrollaran. La Oficina de Planeación Municipal reglamentara su uso y desarrollo.

CAPITULO II

1. REGLAMENTACION PARA PREDIOS SOBRE VIAS URBANAS SECUNDARIAS

ARTICULO 119/DELIMITACION

La reglamentación definida en el presente artículo se aplica a todos los predios con frente y acceso sobre una vía urbana secundaria.

ARTICULO 120/CARACTER FUNCIONAL

Su función es permitir una comunicación entre las áreas verdes comunales de los diferentes sectores, tanto a nivel vehicular como peatonal. A lo largo de esta vía se debe permitir una baja fluidez vehicular con actividades predominantes de vivienda un acceso continuo a las vías urbanas principales.

ARTICULO 121/CARACTER ESPACIAL

El carácter de esta vía es estructurar el espacio público entre los barrios con una imagen de unidad paisajística espacial de esta vía es la de estar conformada por una calzada con andenes a cada lado y perfiles viales continuos desarrollados en dos pisos de altura .

ARTICULO 122/CARACTER AMBIENTAL

El carácter ambiental de esta vía debe permitir la intensidad de uso residencial de acuerdo con el carácter barrial propuesto. Y según las compatibilidades necesarias.

ARTICULO 123/REGLAMENTACION SEGÚN EL AREA DE TRATAMIENTO

Las vías urbanas secundarias 1(V.U.S.1) se reglamentarán de acuerdo con las áreas de tratamiento por donde crucen y según las siguientes disposiciones:

2. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.C.A.M./V.U.S.)

Se permite los siguientes usos:

Vivienda	:	Tipo 1, 2 y 3
Comercio	:	Tipo 1 y 2
Industria	:	Tipo 1
Institución	:	Tipo 1 y 2

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por c/Ha neta construable. El área del primer piso será de 105 m².

Aspectos Funcionales.

Número de parqueos. Estos estarán determinados por los usos así :

Vivienda. Se exige un parqueo por cada vivienda tipo 1 y un parqueo de visitantes en bahías por cada 2 viviendas tipo 2. En conjuntos de viviendas debe haber un parqueo por cada 5 viviendas

Comercio. Se exige un parqueo por cada 50 m² de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria. Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones. Se exige por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

D. Aspectos espaciales

Alturas. Se permite alturas de 2 y 3 pisos como máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en la Normas Generales sobre estos.

Empates. Se permite de los tipos 1 y 2

Aspectos ambientales

Control ambiental. Se permite el tipo 1

Tráfico. Se permite hasta el tipo 2

3. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE INSTITUCIONAL, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.C.A.M.IV.U.S.)

Se permite los siguientes usos:

Vivienda	:	Tipo 1, 2 y 3
Comercio	:	Tipo 1, 2 y 3
Industria	:	Tipo 1
Institución	:	Tipo 1 y 2

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por c/Ha neta construable. El área del primer piso será de 105 m².

Aspectos Funcionales.

Número de parqueos. Estos estarán determinados por los usos así :

Vivienda. Se exige un parqueo por cada vivienda tipo 1 y un parqueo de visitantes en bahías por cada 2 viviendas tipo 2. En conjuntos de viviendas debe haber un parqueo por cada 5 viviendas

Comercio. Se exige un parqueo por cada 50 m² de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria. Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones. Se exige por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidad de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

D. Aspectos sociales

Alturas. Se permite alturas de 2 y 3 pisos como máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en la Normas Generales sobre estos.

Empates. Se permite de los tipos 1 y 2

Aspectos ambientales

Control ambiental. Se permite el tipo 1

Tráfico. Se permite hasta el tipo 2

4. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE CONSOLIDACION DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.C.A.R./V.U.S.)

Se permite los siguientes usos:

Vivienda	:	Tipo 1 Y 2
Comercio	:	Tipo 1
Industria	:	Tipo 1
Institución	:	Tipo 1

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 90 viviendas por c/Ha neta construable. El área del primer piso será de 110 m².

Aspectos Funcionales.

Número de parqueos. Estos estarán determinados por los usos así :

Vivienda. Se exige un parqueo por cada vivienda tipo 1 y un parqueo de visitantes en bahías por cada 2 viviendas tipo 2. En conjuntos de viviendas debe haber un parqueo por cada 5 viviendas.

Comercio. Se exige un parqueo por cada 50 m² de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria. Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones. Se exige por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidad de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

D. Aspectos espaciales

Alturas. Se permite alturas de 1 y 2 pisos como máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en la Normas Generales sobre estos.

Empates. Se permite de los tipos 1, 2 y 3.

Aspectos ambientales

Control ambiental. Se permite el tipo 1.

Tráfico. Se permite hasta el tipo 2.

5. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE DESARROLLO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL , SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.C.A.R./V.U.S.)

Se permite los siguientes usos:

Vivienda	:	Tipo 1 y 2
Comercio	:	Tipo 1
Industria	:	Tipo 1
Institución	:	Tipo 1

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por c/Ha neta construible. El área del primer piso será de 105 m².

Aspectos Funcionales.

Número de parqueos. Estos estarán determinados por los usos así :

Vivienda. Se exige un parqueo por cada vivienda tipo 1 y un parqueo de visitantes en bahías por cada 2 viviendas tipo 2.

Comercio. Se exige un parqueo por cada 50 m² de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria. Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones. Se exige por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidad de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

D. Aspectos espaciales

Alturas. Se permite alturas de 1 y 2 pisos como máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en la Normas Generales sobre estos.

Empates. Se permite de los tipos 1, 2 y 3.

Aspectos ambientales

Control ambiental. Se permite el tipo 1.

Tráfico. Se permite hasta el tipo 2.

6. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE USOS ESPECIALES, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.U.E - V.U.S.).

Las áreas de usos especiales requieren de un estudio previo y específico sobre las actividades que allí se desarrollaran. La Oficina de Planeación Municipal reglamentará su uso y desarrollo.

7. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE VOCACION TURISTICA, SOBRE UNA VIA URBANA SECUNDARIA (A.V.T - V.U.S.).

Las áreas de vocación turística requieren de un estudio previo y específico sobre las actividades que allí se desarrollaran. La Oficina de Planeación Municipal reglamentará su uso y desarrollo.

CAPITULO III

1. REGLAMENTACION PARA PREDIOS SOBRE VIAS URBANAS LOCALES

ARTICULO 124/DELIMITACION

La reglamentación definida en el presente artículo se aplica a todos los predios con frente y acceso sobre una vía urbana local.

ARTICULO 125/CARACTER FUNCIONAL

El carácter funcional de esta vía es corresponder a su función de actividades residenciales de baja altura al nivel local. Su función es permitir una comunicación entre las áreas verdes y comunales de sectores periféricos tanto al nivel vehicular como peatonal. A lo largo de esta vía se debe permitir una baja fluidez vehicular con actividades predominantes de vivienda y acceso a continuo a las vías urbanas conectoras del sistema vial urbano secundario y principal.

ARTICULO 126/CARACTER ESPACIAL

El carácter de esta vía debe promover la estructuración el espacio publico entre los barrios de baja altura con una imagen de unidad paisajística. La característica espacial de esta vía es la de estar conformada por una calzada con andenes a cada lado y perfiles viales continuos.

ARTICULO 127/CARACTER AMBIENTAL

El carácter ambiental de esta vía debe permitir la intensidad de uso residencial de acuerdo con el carácter local barrial propuesto y según las compatibilidades necesarias.

ARTICULO 128/REGLAMENTACION SEGUN EL AREA DE TRATAMIENTO

Las vías urbanas locales (V.U.L) tendrán una única reglamentación para todas las áreas de tratamiento por donde crucen según las siguientes disposiciones :

2. REGLAMENTACION PARA TODAS LAS AREAS DE TRATAMIENTO POR DONDE CRUCE UNA VIA URBANA LOCAL(A.T./V.U.L)

Se permite los siguientes usos:

Vivienda	:	Tipo 1 Y 2
Comercio	:	Tipo 1
Industria	:	Tipo 1
Institución	:	Tipo 1

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de 45 viviendas por c/Ha neta construable. El área del primer piso será de 105 m².

Aspectos Funcionales.

Número de parqueos. Estos estarán determinados por los usos así :

Vivienda. Se exige un parqueo por cada vivienda tipo 1. En conjuntos de vivienda debe haber un parqueo por cada 5 viviendas.

Comercio. Se exige un parqueo por cada 50 m² de área neta construida y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Industria. Se exige un parqueo por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidades de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 400 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

Instituciones. Se exige por cada 75 m² construidos y/o ocupados y hasta 8 unidad de parqueo en bahía sobre la vía. En el caso de construcciones u ocupaciones que superen los 500 m² debe haber un área de parqueo al interior del predio.

D. Aspectos Espaciales

Alturas. Se permite alturas de un piso como máximo, con derecho a un altillo construido según lo dispuesto en las normas generales sobre estos.

Empates. Se permite de los tipos 1 y 2

Aspectos ambientales:

Control ambiental. Se permite el tipo 1

Tráfico. Se permite hasta el tipo 2

LIBRO VI

CAPITULO 1

PROCESOS DE DESARROLLO

132 / DEFINICION

Se define como la ocupación física del Espacio Urbano y del suelo de expansión, principalmente, incorporando también las áreas rurales, lo cual debe ser administrado mediante normas urbanísticas como instrumentos enmarcados dentro de políticas de mediano y largo plazo contempladas en el EOT.

PROCESOS DE URBANIZACION

133 /DEFINICION

Se define como la parcelación, loteo, subdivisión e incorporación de las áreas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión con sus correspondientes servicios públicos, lo cual debe ser administrado para contribuir al desarrollo urbano del municipio. En todo caso estarán regidas por las disposiciones existentes a nivel Nacional.

Estos procesos se dividen en dos categorías:

134 /PROCESOS DE URBANIZACION DE ASOCIACIONES DE VIVIENDA

Se desarrollan por entidades publicas o mixtas sin animo de lucro para lograr el acceso al derecho de vivienda a los hogares de menores ingresos.

135 /PROCESOS DE URBANIZACION PARTICULAR

Se desarrollan por entidades públicas, privadas o mixtas con animo de lucro para cualquier tipo de edificación.

136 /REQUISITOS

Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse en el municipio de Monterrey a condición de cumplir los siguientes requisitos:

- 1- Estar ubicado en su totalidad en el perímetro urbano y perímetro de servicios.
- 2- Estar contenido dentro de las vías urbanas establecidas por el plan vial.
- 3- Cumplir con las cesiones exigidas para cada una de las áreas de desarrollo.
- 4- Cumplir especificaciones fijadas por las empresas de servicios públicos.
- 5- Cumplir las especificaciones de las vías locales.
- 6- Cumplir con la reglamentación exigida por afectación vial.
- 7- Cumplir con el porcentaje de áreas de cesión según zona y su ubicación sobre

Vías que garanticen acceso y carácter público.

8- Cumplir las densidades según el área de desarrollo y las dimensiones mínimas de los lotes.

9- Si el proyecto esta en zona rural se regirá por las disposiciones especiales que para tal efecto expedirá de la oficina de Planeación Municipal.

137 /PROCESOS DE DIVISION

Es la continuación del proceso de desarrollo de los predios en terrenos urbanos y de expansión urbana, que se convierten en lotes individuales para permitir la construcción de edificios permanentes.

138 /REQUISITOS

Todo proyecto de subdivisión en lotes individuales edificables debe cumplir las siguientes condiciones en el municipio de Monterrey:

- Debe pertenecer a un globo de terreno desarrollado con áreas de cesión A, áreas de cesión B, es decir vías en general y zonas comunales.
- Debe poseer la red de servicios públicos incorporada, como son acueducto, alcantarillado, redes eléctricas y gas domiciliario.
- En caso de que el globo de terreno no posea alguna de las cesiones obligatorias, deberá proveerlas en el plan de loteo, en área y porcentaje igual al exigido para las urbanizaciones.
- Cumplir iguales normas a las de urbanización para todos los efectos.

139 /PROCESOS DE CONSTRUCCION

Es la ocupación de un predio por una edificación de carácter permanente o temporal, la modificación, ampliación o adecuación de alguna ya existente, con un uso de acuerdo con la zona y requisitos que se disponen en las presentes normas.

140 /REQUISITOS

Todo proceso de construcción que se adelante en el municipio de Monterrey debe Cumplir las siguientes condiciones:

- Según el área de tratamiento en los diferentes sectores, cumplir los usos principales o complementarios.
- Estar dentro del perímetro urbano o de expansión y cumplir las normas arquitectónicas generales y específicas exigidas para el tipo de área y desarrollo.
- Si el proyecto esta en zona rural se regirá por las disposiciones especiales que para tal efecto expedirá de la oficina de planeación municipal.

CAPITULO 2

NORMAS URBANISTICAS

Son las normas generales que reglamentan los procesos de desarrollo.

141 / USOS

Los usos principales y complementarios serán los fijados para cada área de tratamiento en los diferentes sectores.

Los usos provisionales pueden existir previa concertación con la oficina de planeación y con los vecinos colindantes. Esta concertación se debe protocolizar con un documento legal.

142 / CESIONES

Son las áreas que se requieren para dotar un globo de terreno de la infraestructura física y equipamiento para el adecuado desarrollo de la comunidad y con unas buenas condiciones de habitabilidad.

143 / TIPOS DE CESION

Se definen dos tipos de cesiones: Cesiones tipo **A**, de nivel Municipal y general, son declaradas por este acuerdo de utilidad pública y comprenden la estructura básica mínima del municipio. Cesiones tipo **B**, de nivel sectorial, que corresponden a cada área o subsector urbano y son de carácter comunal.

144 / CESION TIPO A

Son las áreas urbanas necesarias para la ejecución de vías urbanas principales, vías urbanas secundarias y para las áreas de conservación y protección ambiental. Se encuentran delimitadas en los planos correspondientes de plan vial municipal .

Son de carácter obligatorio y gratuito y deben ser cedidas al municipio por escritura pública protocolizada.

El presente acuerdo las declara zonas de utilidad pública. No pueden ser modificadas por la junta de planeación sin estudio y concepto previo de la Secretaria de Planeación Municipal.

Las vías urbanas locales propias de cada proceso de desarrollo no se incluyen como áreas de cesión tipo **A**., como tampoco las áreas de conservación y protección ambiental.

145 / CESIONES TIPO B

Son áreas comunales ubicadas en cada proceso de desarrollo para usos recreativos y deportivos principalmente, zonas verdes y comunales, corresponde a

cada urbanización proveerlos y deben estar ubicadas sobre vías urbanas locales, principales o secundarias. El porcentaje mínimo que se destina es el veinte (20%) del área neta urbanizable. Debe estar delimitada en por lo menos dos costados con vías urbanas locales, principales o secundarias y ubicada equidistante de todos los puntos de la urbanización.

Cuando el área neta urbanizable sea superior a 10.000 M², Corresponde el ochenta (80%) por ciento del total de esta área de cesión a zonas verdes, parque, canchas deportivas, juegos y el veinte (20%) por ciento restante a un área cubierta que debe ser construida por el urbanizador como salón comunal.

Parágrafo: En ningún caso, independiente del tipo de desarrollo las porterías o viviendas de celadores serán consideradas áreas de cesión.

Dos o más globos de terreno de diferente propietario pueden conformar una urbanización común de manera que cada uno aporte proporcionalmente a su área el veinte (20%) de cesión **B** y se logren áreas comunales más amplias.

Las cesiones tipo **A** no pueden ser sometidas a compensación ni canje.

Parágrafo: Las áreas de las vías urbanas locales y las vías peatonales no están contempladas dentro de las áreas obligatorias de cesión **A** o **B**.

146 / CONDICIONES PARA EL DISEÑO DE URBANIZACIONES

Todo terreno en proceso de desarrollo de urbanización debe diseñar un sistema de vías y accesos vehiculares y peatonales de uso público con los siguientes requisitos:

1. Constituir una malla vial urbana local conectada a las vías contempladas en el plan vial.
2. Áreas delimitadas por vías urbanas locales no mayores a una hectárea (10.000 m²)
3. Todos los predios deben tener acceso vehicular a una distancia mínima de 100 metros.
4. Si existen vías peatonales no tendrán un ancho menor de 8 metros.
5. Todas las intersecciones de vías deben trazar las esquinas respetando radios de giro según lo establecido en el plan vial, sin ningún obstáculo que impida visual plena de la esquina.
6. Las cesiones tipo **B** o áreas comunales deben tener acceso sobre vías públicas para garantizar su uso comunal.
7. el área neta urbanizable que sea inferior a 10.000 M², debe contemplar las zonas verdes y comunales en un solo globo de terreno. Si el área mencionada es 10.001 M² en adelante puede dividirse en dos globos de terreno estas áreas verdes o comunales.

147 / DISEÑO DE URBANIZACIONES POR AGRUPACION

La Secretaría de Planeación expedirá en casos específicos las normas reglamentarias necesarias en el caso que se propongan desarrollos de vivienda, comercio o industria por agrupación.

148 / DENSIDADES

Es la relación de ocupación de un terreno respecto de unidades de construcción por uso.

149 / NIVELES DE DENSIDADES

Según el área de tratamiento y el tipo de desarrollo se definen los niveles de densidades de vivienda, que no será superior en ningún caso a **45** Viv/Há.

Para las parcelaciones y urbanizaciones que se realicen en áreas rurales la densidad máxima permitida es de diez (**10**) unidades por hectárea con lotes individuales mínimos de 1.000 M2 para cualquier uso y cumpliendo todos los demás requisitos para urbanizar.

Cualquier proceso de parcelación dentro de los límites del municipio, debe ser realizado con sujeción a las normas aquí dispuestas.

La prestación de los servicios públicos básicos será realizada por el parcelador o urbanizador a su cargo y deberá estar contemplado en los diseños que se realicen.

En general cualquier proyecto de Urbanización o parcelación en el área rural, será previamente consultado con la oficina de planeación y si es del caso se concertarán algunas normas.

150 / SERVICIOS

Los servicios públicos básicos serán diseñados y construidos por el urbanizador, de acuerdo a las redes primarias existentes y proyectadas por el municipio, previo concepto favorable de la oficina de servicios públicos y serán cedidos sin ningún costo al municipio por escritura pública. En el caso de terrenos ubicados fuera del perímetro de servicios o en el área de servicios concertados, el urbanizador tiene la obligación de construir todas las redes para la correcta prestación de los servicios públicos a su costo. Previo a la obtención de la licencia de urbanización, él o los propietarios deberán entregar a la Secretaría de Planeación los estudios técnicos y demostrar la capacidad económica para acometer la construcción de las redes de servicios públicos.

Parágrafo: En las áreas rurales para cualquier tipo de desarrollo, se debe obtener concepto favorable de **Corporinoquia** para la captación de agua y su disposición final. Esta corporación determinará el tipo de permiso que se debe conseguir para cada caso específico de intervención.

151 / LOTES

Como mínimo tendrá vía por uno de sus costados, sin servidumbres de ninguna especie.

CARACTERISTICAS

AREA MINIMA	150.00 M2
FRENTE MINIMO	7.00 ML
FONDO MINIMO	20.00 ML

La relación de dividir el frente por el fondo no será inferior a **.32**

El índice de construcción y el índice de ocupación serán los resultantes de la correcta aplicación de todas las normas contenidas en el presente código de urbanismo.

152 / ESPACIO PUBLICO

Es el conjunto de inmuebles, elementos arquitectónicos y naturales que son destinados a suplir las necesidades urbanas colectivas. Ver Plano espacio publico.

El destino de este espacio publico en áreas urbanas, suburbanas y rurales del municipio de Monterrey solo podrá ser modificado por el consejo, a iniciativa del Alcalde o la comunidad, siempre y cuando se cambie por otro de iguales o mejores características.

Este espacio no podrá ser cerrado bajo ninguna circunstancia. El ciudadano debe poder usar, gozar y disfrutar visualmente o circular por todo el espacio publico del municipio. A partir de el 1 de Marzo del año 2000, no se permitirá ningún tipo de ocupación de los espacios públicos exteriores, o la colocación de elementos de particulares o escombros. Las sanciones por lo aquí expuesto se tratan en el capítulo 5 sobre sanciones.

La oficina de desarrollo urbano, teniendo en cuenta todas las normas constitucionales y legales reglamentara los mecanismos de control y verificación del uso del espacio publico en todo el municipio.

CAPITULO 3

NORMAS ARQUITECTONICAS Y CONSTRUCTIVAS

153 / NORMAS ARQUITECTONICAS Y CONSTRUCTIVAS

Son las normas generales que regulan todos los procesos construcción, ampliación, adecuación, modificación, demolición, cerramiento y ocupación del espacio dentro del municipio.

154 / AISLAMIENTOS

Son áreas obligatorias libres y abiertas y que afectan a los predios por todos sus costados, de obligatoria observancia por todo edificio u obra en construcción. Su importancia radica en permitir ventilación, asoleamiento y áreas libres para quienes los habitan. Son de dos tipos, según el tipo de área en que se encuentren:

155 / AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS

Se presentan de dos tipos:

156 / AISLAMIENTOS LATERALES

Son las distancias horizontales comprendidas entre el paramento lateral de la construcción y el lindero del predio vecino lateral. Según el área de tratamiento y desarrollo, tiene sus dimensiones, que en todo caso no serán inferiores a doce (12.00) m² y con un lado mínimo de 3.00 m. Se consideran para este caso los patios descubiertos como aislamiento, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos de área, lado y ubicación.

157 / AISLAMIENTOS POSTERIORES

Son las distancias horizontales comprendidas entre la línea de la construcción proyectada y el predio posterior del lote.

Altura entre 1-2 Pisos: Mínimo 20.00 m², con lado mínimo de 4.00 m.l.

Altura entre 3-4 Pisos: Todo el fondo del lote con lado mínimo de 4.00 m.l.

158 / AISLAMIENTOS CONTRA VIAS

Son las distancias horizontales comprendidas entre la línea de construcción y la calle.

Se definen según el área de tratamiento y desarrollo; dependerá también del tipo de vía sobre el cual este el lote; en ningún caso será inferior a cuatro (4) Metros.

Comprende tres (3) elementos:

159 / ANTEJARDIN O AISLAMIENTO

Comprendido entre la línea de construcción y el andén; Tiene un ancho mínimo de dos (2.00) m; no podrá ser cubierto por ningún tipo de elemento o construcción y no podrá encerrarse bajo ninguna circunstancia.

160 / ANDEN

Es el área de tránsito peatonal, y contigua al antejardín. Se considera mínimo de un (1.00) m. Debe construirse en material antideslizante y con solución de continuidad, es decir sin escalones y guardar armonía con el resto del andén o andenes vecinos. Se deben prever en las esquinas rampas para minusválidos en los dos sentidos de las calles.

161 / ZONA VERDE

Es el área que aísla al peatón del vehículo y comprende la distancia entre el andén y la calle. En ningún caso será inferior a un (1.00) m. Es un área libre que debe ser arborizada en cada predio con especies nativas definidas en conjunto por la UMATA y la oficina de planeación, que no dañen los andenes, ni las vías, pero que permitan revegetalizar las zonas urbanizadas. Esta actividad es responsabilidad del urbanizador para el caso de obras nuevas.

La altura máxima de sardinel que se permite entre las vías y las áreas verdes y andenes es de veinte centímetros (0.20) m.

162 / ALTURAS

Se define como la distancia comprendida entre un piso terminado y el piso terminado inmediatamente superior o la cubierta terminada. Dependiendo del uso se establecen como alturas máximas (en metros) de construcción las siguientes:

DESCRIPCION	VIVIENDA	COMERCIO	INDUSTRIA - INSTITUCIONAL.	
Un piso	5.00	6.00	6.00	
Dos pisos	6.00	7.00	7.00	
Tres pisos	9.00	10.00	10.00	
Cuatro pisos	12.00	13.00	13.00	
Con altillo	15.00		16.00	16.00

Se tiene en cuenta que cada área de tratamiento y desarrollo tiene su reglamentación establecida. La altura máxima permitida será de cuatro (4) pisos y altillo con un máximo de dieciséis (16.00) m.

La altura mínima libre permitida es de 2.40 m por piso.

163 / ALTILLOS

El área no podrá ser superior al veinticinco (25%) del piso inmediatamente anterior y tendrá un retroceso mínimo con respecto al paramento de 2.50 m. Además debe estar relacionada visual, formal y funcionalmente con la volumetría general e incorporada a la línea de la cubierta.

164 / MEZANINE

Se puede construir en el primer piso ocupando un área máxima del 40% del piso con el que debe estar visual y formalmente relacionado.

165 / VOLADIZOS

Según reglamentación, únicamente sobre las vías del plan vial que lo contemplen, y en todo caso un máximo de 1.00 m y a una altura mínima de (2.80) m desde el nivel del andén.

166 / EMPATES

Cuando se desarrollen procesos de construcción en áreas con construcciones preexistentes, se deben empatar visualmente y dar solución de continuidad en altura, volumetría, paramento y voladizos para conservar la armonía general y el perfil urbano. Igualmente las construcciones contiguas o en serie deben dar la solución de continuidad y armonía de conjunto.

167 / SERVICIOS Y PARQUEOS

Cada unidad de vivienda, comercio, industria debe tener previsto según área y tamaño, unidades sanitarias y parqueo. La reglamentación específica se da por área de tratamiento y desarrollo.

El área mínima libre aceptada para parqueo es de 11,00 m². Se considera área libre con un ancho mínimo de 2,50 m y un largo mínimo de 4.40 m., que debe medirse en todos los casos a partir de la línea de paramento. Estas áreas tienen las mismas condiciones para los parqueos interiores al predio, en bahías exteriores o en sótanos y semisótanos.

168 / SOTANOS Y SEMISOTANOS

Es el área bajo el nivel del terreno que un proyecto contemple en su diseño. Se permiten a partir del antejardín y hacia el interior del predio. Sobre el antejardín únicamente se permiten las rampas de acceso. El área que ocupan puede incluir las zonas de aislamiento lateral y posterior, pero deben quedar sin cubierta para permitir iluminación y ventilación. La altura mínima libre permitida es de 2.40 m. El sótano o semisótano se consideran un piso para el cálculo de la altura máxima permitida.

Los semisótanos se permiten con una altura máxima de 1.60 m sobre el nivel de terreno. Los sótanos se permiten con una altura máxima de 1.30 m sobre el nivel del terreno.

Las rampas de acceso deben tener un máximo de 45% de pendiente, y no deben afectar la continuidad ni el nivel de las áreas de andén y zona verde.

La ubicación de las rampas debe ser por el costado más alejado de la esquina de la cuadra según la posición del lote.

En todos los casos el diseño de sótanos y semisótanos, independiente de la altura que tenga la construcción, debe estar acompañado del correspondiente estudio de suelos y cálculos estructurales así como el manejo del nivel freático del terreno, según las normas de construcción y sismoresistencia vigentes en el territorio nacional.

Se definirán las áreas de tratamiento en las cuales se permitirán los sótanos y semisótanos, por la oficina de Planeación Municipal.

169 / CERRAMIENTOS

Todos los predios dentro del casco urbano y especialmente los que se encuentran en las áreas consolidadas y que no hayan sido construidos deben construir un cerramiento con una altura mínima de 2.40 m para mejorar los perfiles urbanos del municipio.

Las culatas resultantes de las construcciones contra predios vecinos deben ser tratadas con algún tipo de acabado, como mínimo pañete y pintura, en especial las construcciones que tengan mayores alturas que los predios colindantes todo ello para mejorar las visuales y el perfil urbano del municipio.

CAPITULO 4

PROCEDIMIENTOS Y TRAMITES

170 / DEFINICION

Para adelantar cualquier actividad de transformación y construcción en las zonas urbanas y rurales del municipio de Monterrey, se debe obtener la respectiva licencia, previa a la iniciación de la actividad y es otorgada por la Secretaría de Planeación del municipio.

171 / TIPOS DE LICENCIA

Estas licencias son de tres tipos así:

172 / LICENCIA DE URBANISMO / DEFINICION

Es 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 edificaciones acorde con las normas del código de urbanismo, componente del Esquema de Ordenamiento Territorial. Este tipo de licencia comprende también la parcelación, el loteo, la subdivisión y el encerramiento en suelos urbanos, de expansión y rurales.

173 / LICENCIA DE CONSTRUCCION / DEFINICION

Es la autorización para desarrollar construcción en un predio, cualquiera que ella sea, acorde con las normas del código de urbanismo y el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Monterrey. Ampliar, adecuar, modificar, subdividir, cerrar y demoler construcciones son modalidades de la licencia de construcción.

174 / AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO / DEFINICION

Es la autorización para instalar una actividad o cambiar el uso, diferente de vivienda, la cual presente actividades que tienen que ver con atención a público en pequeña o gran escala, o algún tipo de industria o taller.

Los permisos en todas sus modalidades están sujetas a prórrogas y modificaciones.

175 / OBLIGATORIEDAD

Para adelantar obras de urbanismo, parcelación, construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones así como la puesta en funcionamiento de actividades o negocios requieren obligatoriamente en todo el municipio de Monterrey, la licencia correspondiente expedida antes de la iniciación de la respectiva actividad.

176 / RESPONSABLES

Para adelantar obras de urbanismo, parcelación, construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, se requiere la inscripción previa en la oficina de planeación municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras, y de los Arquitectos y/o ingenieros responsables del diseño, dirección, coordinación e interventora de las obras. Igual disposición rige para los maestros y técnicos, los cuales también deben estar inscritos en la oficina de planeación municipal.

Para esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la matrícula profesional o carnet de técnico constructor. La oficina de planeación diseñara los formatos necesarios para este fin y reglamentara las condiciones y los valores para esta inscripción.

177 / TITULARIDAD

Los propietarios, los poseedores, los titulares de los derechos de dominio del inmueble objeto de la solicitud.

178 / LICENCIA DE URBANISMO / TRAMITES

Para cualquier solicitud de licencia de urbanismo se requiere realizar los siguientes tramites:

179 /- Solicitud de visita previa.

Carta solicitud de visita a la oficina de planeación informando predio, dirección, propietario, cédula, proyecto a realizar y unidades. (Vivienda- comercio, etc.).
Carta solicitud de visita oficina de servicios públicos.
Pagar los derechos correspondientes.
Valor de la expensa: Dos salarios diarios legales vigentes SDLV.

180 /- Visto bueno inicial. DEMARCACION o PARAMENTO.

La oficina de planeación y la oficina de servicios públicos emiten un concepto favorable o no, de acuerdo a la visita. Informan de las normas generales y específicas, de las vías, etc. Se responde en un máximo de 15 días hábiles y tiene una validez de seis (6) meses.

Los usos institucional e industrial que por su significación y tamaño puedan crear algún tipo de contaminación o riesgo e igualmente a las obras que se realicen fuera del perímetro de servicios. La oficina de planeación debe en este visto bueno, indicar claramente la obligación de hacer los estudios de impacto ambiental y obtener el concepto favorable y la respectiva licencia de Corporinoquia, para continuar con los tramites respectivos.

181/ Solicitud registro de enajenador. (DEC. 1555 / 98)

Carta de solicitud ante la oficina de planeación para poder realizar la venta de predios. Se debe anexar información completa, nombre, dirección, nacionalidad, si es persona jurídica, la personería jurídica, certificado de cámara y comercio, balance general, información financiera sobre capacidad económica, firmado por contador y pago de los derechos correspondientes.

Parágrafo: La oficina de planeación de acuerdo a la documentación Presentada, evaluara la capacidad para llevar a cabo las obras y emitirá Un concepto definitivo para continuar el proceso.

182/ - Registro enajenador. (DEC 1555 / 98).

La alcaldía otorga el registro mediante una resolución motivada. Se otorga en un máximo de 15 días.

Los derechos por el registro de enajenador son:

Entidades sin animo de lucro	1 SMLV
Entidades con animo de lucro	2 SMLV

183/ - Presentación esquema proyecto.

Se entrega planos a nivel de anteproyecto para que la oficina de planeación conceptúe sobre el cumplimiento de las normas, nomenclatura, usos y conozca los documentos que identifican al predio, escritura, certificado de libertad, paz y salvo municipal.

Los planos deben contener mínimo:

- Plano topográfico del terreno con accidentes y afectaciones naturales.
- Plano de diseño propuesto, identificando claramente lotes individuales, zonas de cesión en área y porcentaje.
- Planos de propuesta de prestación de servicios con cuadro de demanda y necesidades. En el caso de energía eléctrica y gas natural, las solicitudes de viabilidad se deben hacer directamente ante las empresas encargadas y para la aprobación del Esquema del proyecto se debe anexar la viabilidad ya expedida por estas empresas. La viabilidad no tienen ningún costo. Es un concepto técnico que tampoco otorga la licencia o titularidad a alguna asociación sobre un terreno.

184/Aprobación esquema.

La oficina de planeación de acuerdo con la documentación presentada entrega carta de aprobación del esquema del proyecto y de los servicios públicos, ajustados a las normas. Plazo máximo 15 días. Vigencia seis (6) meses.

185/- Solicitud de permiso de captación. (DEC. 2111/97)

En el caso de las agrupaciones de vivienda sin animo de lucro, deben solicitarlo inmediatamente sea aprobado el esquema. Se debe presentar la siguiente documentación:

- Carta de solicitud del permiso de captación.
- Registro Cámara y comercio. Constancia de inscripción de libros.
- Ingresos y egresos detallado.
- Acta de constitución del plan de vivienda.
 - Copia acta aprobación estatutos.
- Copia del reglamento interno.
- Escritura del predio.
- Certificado de libertad y tradición. (Máximo 90 días de expedición).
 - Carta de aprobación del esquema del proyecto.

186/- Permiso de captación.

Mediante resolución motivada de la Alcaldía. Plazo Máximo 15 días.

187/- Solicitud de Licencia de urbanismo. Presentación del Proyecto. (DEC 2111)

- Carta solicitud de licencia.
- Carta de aprobación esquema proyecto.
- Paz y salvo Municipal. (se expide al propietario que esta al día con todo lo referente a pagos, impuestos, multas, contribuciones etc.)
- Escritura y certificado de libertad actualizada.
- Tres (3) juegos de planos firmados por el propietario y Arquitecto proyectista inscrito y que contengan como mínimo:

Localización general ESC 1:500

Topografía general con coordenadas , referenciación y carteras.

Vías Urbanas y locales, áreas de cesión y áreas de loteo subdivididas

Zonas verdes y cubiertas e cesión, si las hay

Cuadro de áreas y porcentajes

Nomenclatura propuesta de acuerdo con las normas

Perfiles viales de paramento a paramento

Presupuesto general y detallado

Parágrafo: Estos planos de acuerdo al tamaño de la obra tendrán las escalas adecuadas. La Secretaría de Planeación indicara en cada caso las escalas adecuadas.

- Planos de redes de servicios públicos.

Red alcantarillado y aguas lluvias. Redes independientes.

Memorias de calculo

Localización general con la ubicación del o de los colectores primarios de conexión a la red municipal

Topografía general - cotas máximas y mínimas

Colectores - niveles –tipo - diámetro - flujos y deposito

Tuberías - niveles - diámetros - longitudes

Presupuesto general y detallado

Red de acueducto

Memoria de calculo

Localización general con la ubicación del o de los puntos primarios de conexión a la red municipal

Topografía general - distribución - tubería -diámetros

Presupuesto general

Redes eléctricas y gas natural

Los proyectos deben presentarse a las empresas correspondientes para que los aprueben. Para la solicitud de licencia ante el municipio se debe anexar las cartas de aprobación de los proyectos por parte de las empresas

-Borradores de las minutas de cesión de las áreas tipo **A** y **B**, y de la entrega de las redes al municipio

- Notificación a los vecinos colindantes de la solicitud de licencia para urbanismo por edicto o por correo.

Este formato debe ser diseñado por la oficina de planeación y anexarse.

188/ COSTO LICENCIA DE URBANISMO

Los derechos por la licencia de urbanismo se rigen por la siguiente Formula:

$$E = A + \{ [(B \times \text{indice}) \times .40] \} \cdot Q$$

A = Cargo fijo 2 SLDV

B = Valor por metro cuadrado (se fija por acuerdo en 15 primeros días de enero)

Q = Cantidad de metros cuadrados

Para el cargo fijo **B** se propone la siguiente tabla

USOS		ESTRATOS					
VIVIENDA		1	2	3	4	5	6
INDICE	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5	

CATEGORIAS

USOS	1	2	3
INDUSTRIA Indice	De 1 a 300 M2 1.5	De 301 a 1000 M2 2	Mas de 1001 M2 3
COMERCIO Y SERVICIO Indice	De 1 a 100 M2 1.5	De 101 a 500 M2 2	Mas de 501 M2 3
INSTITUC. Indice	De 1 a 500 M2 1.5	De 501 a 1500 M2 2	Mas de 1501 m2 3

El índice es mil (1000)

El valor de la licencia será el resultante de aplicar esta formula a los metros cuadrados del área neta a construir para la urbanización y el resultado numérico se da en pesos.

En caso de que la licencia no sea aprobada, el único valor a cancelar es el del cargo fijo de la formula. Este valor debe ser cancelado para que la oficina de planeación inicie el estudio.

189/ - Aprobación de planos y redes.

Carta de aprobación de la oficina de planeación del proyecto, entregando las escrituras de cesiones corregidas para protocolizar e informando la aprobación de la licencia y la liquidación definitiva del valor de la misma. Se incorporan los planos al archivo de obras y de servicios públicos. Este tramite debe realizarse en un termino de 45 días máximo.

190 /- Otorgamiento de la Licencia de Urbanismo.

Previo el pago de derechos y protocolización de escrituras de cesión al municipio, La junta de planeación emite resolución motivada aprobando la licencia de urbanismo con las siguientes consideraciones:

Vigencia de la licencia. Máximo 24 meses

Características del proyecto

Nombre del titular de la licencia y el proyectista

Indicación de la ejecución de las obras dentro de las normas técnicas, de salubridad y estabilidad de las construcciones.

Indicación de la obligación de mantener la licencia y los planos aprobados en la obra

- La oficina de servicios públicos emite autorización para la conexión provisional de los mismos, previo el pago de los derechos correspondientes.
- Se entrega al propietario un juego de planos sellado y aprobado.

Parágrafo: En el caso de las asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro, el plazo máximo para la solicitud de licencia de urbanismo y Presentación del proyecto definitivo es de seis (6) meses a partir de la expedición del permiso de captación por parte de la Alcaldía.

191/ Enajenación

- Carta de solicitud
- Copia resolución de registro como enajenador
- Escrituras protocolizadas de cada uno de los predios a enajenar
- Presupuestos financieros
- Licencia de urbanismo y/o de construcción.
- Certificación de avance de las obras de urbanismo en un 70% mínimo

192 / COSTO DERECHOS ENAJENACION

La siguiente tabla fija los derechos de enajenación

Vivienda			
Municipio - Departamento		3 SDLV	Por Unidad
Entidades sin ánimo de lucro		5 SDLV	Por Unidad
Entidades con ánimo de lucro así:			
150 – 200 M2	8	SDLV	Por unidad
201 – 300 M2	10	SDLV	Por Unidad
301 – 400 M2	14	SDLV	Por Unidad
401 – 500 M2	18	SDLV	Por Unidad
501 – En adelante	22	SDLV	Por Unidad
Usos Comerciales – Industriales – Vivienda por Propiedad Horizontal			
15 - 50 M2	10	SDLV	Por Unidad
51 - 100 M2	15	SDLV	Por Unidad
101 - 150 M2	18	SDLV	Por Unidad
151 - 200 M2	22	SDLV	Por Unidad
201 – En adelante	1	SMLV	Por Unidad

193/- Permiso de enajenación y escrituración.

- Se liquida y pagan los derechos de enajenación
- Se emite una resolución motivada con la orden de protocolizar el permiso de venta en las escrituras.

194/- Certificado de terminación de las obras

- Se expide por parte de la oficina de planeación y con ella se solicita la instalación definitiva de los servicios públicos.

195/LICENCIA DE CONSTRUCCION / TRAMITES

Para toda obra que requiera la licencia de construcción se deben realizar los siguientes tramites:

196/- Solicitud de visita previa.

Carta de solicitud
Escritura y certificado de libertad
Paz y salvo municipal
Constancia de viabilidad de servicio de energía eléctrica y gas.
Valor de la expensa : 1 SDLV

197/- Visto bueno inicial. DEMARCACION O PARAMENTO.

- Carta de la oficina de planeación informando usos, normas y requisitos de acuerdo al esquema de ordenamiento.
- Viabilidad de la oficina de servicios públicos y requerimiento técnico.
Se responde en un máximo de 15 días hábiles y tiene una validez de seis (6) meses.

198/- Solicitud de licencia de construcción.

Carta de solicitud y conformidad con las normas
Carta de V.B. oficina de planeación
Cartas de viabilidad de servicios públicos
Escritura y certificado de libertad
Paz y salvo Municipal

- Notificación a los vecinos colindantes de la solicitud de licencia.
- Planos arquitectónicos en tres (3) copias de la construcción nueva, o modificación o ampliación. Deben ser firmados por el propietario y el Arquitecto responsable inscrito en la oficina de planeación y deben contener como mínimo:

Para construcciones de hasta dos (2) pisos deben regirse por las normas sismoresistentes contenidas en los decretos 400/97 y 033/98 y deben reflejarse en los planos Arquitectónicos.

Carta describiendo el proyecto y la sujeción a las normas del código de urbanismo del municipio de Monterrey, a las disposiciones legales vigentes, a las normas sismoresistentes, y la responsabilidad del titular , proyectista y constructor en la realización de las obras.

Plantas, cortes, fachadas ESC 1: 50 Acotados completamente

Detalles constructivos ESC 1: 20

Localización, cuadro de áreas, aislamientos, antejardines, voladizos etc.

Plantas y detalles instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y gas.

Para construcciones de mas de dos (2) pisos o un (1) piso y sótano o semisótano, adicional a estos requisitos se requiere:

Estudio de suelos. Firmado por profesional idóneo.

Memoria de cálculos estructurales. Firmado por Ingeniero civil Tres (3) Juegos de planos estructurales. Plantas – cortes – detalles.

- Sí se trata de una construcción con varios predios o varios pisos que sean susceptibles de dividir y enajenar se debe anexar un reglamento de copropiedad horizontal y que debe contener como mínimo:

Distribución de áreas privadas individuales y comunales y los índices correspondientes a cada predio.

Señalamiento de usos y actividades permitidas y restringidas

Sistema de administración y mantenimiento.

Planos con amojonamiento de acuerdo a predios y usos comunales y privados.

La licencia de construcción y la de urbanismo son separadas e independientes en función y derechos. Se pueden tramitar conjuntamente en el caso de las urbanizaciones, si se

cuenta con la aprobación del esquema del proyecto y el visto bueno inicial con las viabilidades aprobadas.

199 / COSTO LICENCIA DE CONSTRUCCION

Los derechos por la licencia de Construcción se rigen por la siguiente Formula:

$$E = A + [(B \times \text{Indice}) \times Q]$$

A = Cargo fijo 2 SLDV

B = Valor por metro cuadrado (se fija por acuerdo en 15 primeros días de enero)

Q = Cantidad de metros cuadrados

Para el cargo fijo **B** la siguiente tabla

USOS		ESTRATOS					
VIVIENDA		1	2	3	4	5	6
INDICE	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5	

CATEGORIAS

USOS	1	2	3
INDUSTRIA Indice	De 1 a 300 M2 1.5	De 301 a 1000 M2 2	Más de 1001 M2 3
COMERCIO Y SERVICIO Indice	De 1 a 100 M2 1.5	De 101 a 500 M2 2	Más de 501 M2 3
INSTITUC. Indice	De 1 a 500 M2 1.5	De 501 a 1500 M2 2	Más de 1501 m2 3

El índice es 1000.

El valor de la licencia será el resultante de aplicar esta formula a los metros cuadrados del área neta a construir y el resultado es en pesos.

En caso de que la licencia no sea aprobada, el único valor a cancelar es el del cargo fijo de la formula. Este valor debe ser cancelado para que la oficina de planeación inicie el estudio.

200 / - Aprobación de planos

- Carta de aprobación del proyecto por la oficina de planeación, informando la aprobación de la licencia y la liquidación definitiva del valor de la misma así como el impuesto de ocupación de vías. Se incorporan los planos al archivo de obras y de servicios públicos. Este trámite debe realizarse en un término de 45 días máximo

201 / - Otorgamiento de la licencia de Construcción.

- Previo el pago de derechos, La junta de planeación emite resolución motivada aprobando la licencia de construcción y con las siguientes consideraciones:

Vigencia de la licencia. Máximo 24 meses

Características del proyecto

Nombre del titular de la licencia y el proyectista

Indicación de la ejecución de las obras dentro de las normas técnicas, de salubridad y estabilidad de las construcciones.

Indicación de la obligación de mantener la licencia y los planos aprobados en la obra

- La oficina de servicios públicos emite autorización para la conexión provisional de los mismos, previo el pago de los derechos correspondientes.

- Se entrega al propietario un juego de planos sellado y aprobado.

- Sí se trata de una construcción con varios predios o varios pisos que sean susceptibles de dividir y enajenar se debe anexar un reglamento de copropiedad horizontal y que debe contener como mínimo:

Distribución de áreas privadas individuales y comunales y los índices correspondientes a cada predio.

Señalamiento de usos y actividades permitidas y restringidas

Sistema de administración y mantenimiento.

Planos con amojonamiento de acuerdo a predios y usos comunales y privados.

Para vender o enajenar se debe solicitar el registro como enajenador y el permiso de enajenación cumpliendo todos los requisitos estipulados.

202 / - Certificado de terminación de las obras.

Carta de conformidad con todas las normas y requerimientos para ordenar conexión definitiva de servicios.

203 / Obligaciones de los Urbanizadores o constructores.

- Construir las vías del plan vial de acuerdo con las especificaciones de la secretaria de obras.

- Mantener en un sitio visible al público un letrero de 2.00 m x 1.00 m con los principales datos de la licencia de Urbanismo o construcción, resolución, vigencia, tipo de proyecto, áreas, índices y demás.

- Mantener en la obra la licencia y los planos sellados y aprobados

204 / LICENCIA DE AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO /

TRAMITES

Se deben seguir los siguientes tramites:

205 / Solicitud de visita previa

Carta de solicitud de visita oficinas de:

Planeación

Sanidad del Hospital

Defensa civil

Escritura y certificado de libertad

Paz y salvo municipal

206 / VISTO BUENO INICIAL.

Carta oficina de planeación aprobando usos acorde con uso del suelo y cartas con visto bueno de seguridad de la defensa civil y de salubridad de la oficina de sanidad con las recomendaciones e indicaciones exigidas.

Debe expedirse en un termino de 15 días

207 / Solicitud autorización de uso y funcionamiento

Carta de solicitud y conformidad con los requisitos exigidos
V.B. Oficina Planeación
V.B. Sanidad
V.B. Defensa civil
Recibo pago impuesto predial
Pago industria y comercio
Si no es el propietario anexar autorización del titular.

La oficina de planeación estudiara y reglamentara el valor de los derechos.

208 / Otorgamiento de la licencia

Carta aprobando solicitud y liquidando los valores correspondientes
Resolución motivada, previo el pago de los derechos.

CAPITULO 5

SANCIONES

El alcalde podrá imponer sanciones graduándolas Según la gravedad de la infracción.

209 / Urbanizar o Construir sin licencia en terrenos no aptos para ello, incluidas

zonas de protección, conservación y riesgo acarrea : (Decreto 1052 /98)

Multas sucesivas entre 100 y 500 Salarios Mínimos Mensuales vigentes.

Orden policiva de suspensión de la obra y sellamiento.

Suspensión de servicios públicos, excepto cuando se compruebe habitación permanente de personas en el predio. (DEC. 142 / 94)

Si se realiza la infracción en zonas de protección o conservación

Ambiental, o de riesgo, se incrementa la multa en 100%.

210 / Urbanizar o Construir sin licencia en terrenos aptos para ello, en

Todas sus modalidades acarrea: (Decreto 1052 /98)

Multas sucesivas entre 70 y 400 Salarios Mínimos Mensuales vigentes.

Orden policiva de suspensión de la obra y sellamiento.

Suspensión de servicios públicos, excepto cuando se compruebe habitación permanente de personas en el predio. (DEC. 142 / 94)

211 / Cambio de uso, carecer de la autorización de funcionamiento o destinar a un uso distinto al de la autorización un inmueble o tener la licencia vencida acarrea: (DEC 1052 /98)

Multas sucesivas entre 50 y 300 salarios mínimos mensuales Vigentes.

Orden policiva de sellamiento del inmueble.

Suspensión de servicios públicos, excepto cuando se compruebe habitación permanente de personas en el predio. (DEC. 142 / 94)

212 / Ocupación de manera permanente de áreas de cesión, parques, zonas verdes, espacios públicos, bienes de uso público o encerrarlos sin autorización acarrea:

Multas sucesivas entre 30 y 200 salarios mínimos mensuales Vigentes.

Demolición de la barrera o cerramiento.

Se exceptúa los cerramientos previamente autorizados por la oficina de planeación por razones de seguridad y que sean transparentes para garantizar el disfrute visual.

Decreto 1052 / 98.

213 / Las multas podrá ser aplicadas sucesivamente hasta tanto el infractor no subsane la causa de la infracción. El infractor dispone de sesenta (60) días para adecuarse a las normas. En caso de reiterarse la infracción se puede proceder a solicitar la demolición parcial o total del inmueble.

214 / La ocupación de vías sin el respectivo permiso acarrea:
Multas sucesivas entre 5 y 10 salarios mínimos mensuales vigentes, hasta
Tanto no se subsane esta infracción.

215 / El producto de estas multas ingresa al tesoro municipal.

216 / Estas sanciones deberán ser resoluciones administrativas firmadas por el alcalde, el cual debe ser notificado con anterioridad y por escrito de dichas anomalías por el jefe de la oficina de planeación.

217 / Cualquier ciudadano directamente, o las juntas de acción comunal de los barrios a través de su presidente, pueden iniciar las acciones tendientes a que se cumplan las normas de urbanismo, construcción y planeación del municipio, mediante oficio a la oficina de planeación, la cual deberá contestar e iniciar las acciones correspondientes.

218 / El alcalde o quien haga sus veces podrá iniciar acciones de desalojo y lanzamiento de ocupantes de hecho o de asentamientos ilegales, cuando de acuerdo a los usos del suelo, condiciones del terreno, o cualquier forma se presenten riesgos para la seguridad, salubridad y tranquilidad de la comunidad.

219 / De toda resolución en que se impongan sanciones por contravención a las licencias, en cualquiera de sus modalidades ya expedidas, se ordena dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitectos, Ingenieros, maestros y técnicos para la aplicación de las medidas pertinentes.

220 / Para la imposición de sanciones, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

GLOSARIO

Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presenta acuerdo. Adóptense las siguientes definiciones:

Aislamientos Laterales: Son las distancias horizontales comprendidas entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero lateral del predio. Son fijados por la oficina de planeación, teniendo en cuenta las características del predio, Las características de las edificaciones colindantes y el tipo de área de desarrollo en donde se encuentra el predio.

Amoblamiento Urbano: Se entiende por amoblamiento urbano el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad o que visualmente lo afectan y que contribuyen a facilitar las actividades de sus moradores o a facilitar la información y orientación.

Ancho de la vía: Es la distancia de la zona de uso publico tomada entre las líneas de demarcación.

Anden: Es la superficie lateral de la vía publica, destinada al transito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

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

Area bruta urbanizable: Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

Areas de actividad: Corresponde a cada una de las divisiones de la superficie del Municipio de Monterrey que se subdividen con el fin de reglamentar sus usos.

Áreas de desarrollo: Son áreas destinadas a desarrollos nuevos y que en la actualidad carecen en su totalidad de infraestructura o se encuentran en áreas donde aun no se ha definido su estructura urbana.

Área de Ocupación: Es el terreno neto sobre el cual se localiza la edificación.

Áreas de Protección Ambiental: Son áreas existentes o propuestas (vías, parques, rondas de río, canales, bosques) necesarias para preservar el medio ambiente y mantener la calidad de vida.

Áreas de reglamentación: Son las determinadas por los predios afectados por las distintas vías determinadas en el Plan Vial.

Áreas de Reserva Urbanística: Son áreas de desarrollo que están ubicados dentro del perímetro urbano pero por fuera del perímetro sanitario que requieren para ser desarrolladas de condiciones especiales.

Área Neta: Es la que cubre estrictamente la propiedad privada de terrenos urbanizables, excluida la que debe ser de carácter público por razón de las cesiones obligatorias.

Área Urbana: Es la zona del municipio delimitada por el perímetro urbano.

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

Cesiones: Son las áreas urbanas que se requieren para la ejecución de vías públicas, ubicación, ubicación de áreas verdes y de servicios comunitarios que la comunidad requiere para su adecuado desarrollo y mantener una buena calidad de vida.

Cesiones para zonas comunales: Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por zonas verdes y áreas de servicio comunal impuestas en el Plan Vial, debe ceder gratuitamente al municipio dicho terreno.

Cesión tipo A: Son las áreas urbanas de cesión gratuita y obligatoria. Corresponden a las establecidas en el Plan Vial.

Cesiones tipo B: Son las áreas urbanas que dentro de los subsectores definidos dentro del trazado del Plan Vial deben transgresar al Municipio el 20% del área neta urbanizable, para áreas verdes y zonas comunales a nivel local.

Código de urbanismo: Es el conjunto de normas políticas e instrumentos de aplicación y control, orientados hacia el desarrollo y manejo del área urbana del municipio de Monterrey.

Conservación Urbanística: Es el tratamiento orientado a mantener las características formales, espaciales y ambientales de las estructuras urbanas que son representativas del desarrollo urbanístico de una determinada época.

Consolidación: Es el tratamiento determinado para aquellas áreas que están en proceso de desarrollo y que requieren de una densificación de sus usos para definir un carácter físico urbanístico, mejorando la calidad del espacio público.

Cruce de peatones: Es la zona de la vía que delimita por signos especiales (rayas continuas de pinturas paralelas al eje de la vía, etc.) Este reservada a la circulación de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito de vehículos.

Demarcación: Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

Densidad: Es la relación de ocupación de un área o terreno ocupado, respecto a personas Usos o actividades.

Densidad de Vivienda: Es la relación entre el número de viviendas y la unidad de superficie.

Licencia de Construcción: Es la autorización oficial concedida por la Secretaría de Planeación para desarrollar cualquier construcción nueva o modificar alguna construcción existente en el área del municipio. Esta licencia se concede para obras dentro del área urbana que han cumplido con todos los trámites de urbanización o para construcciones en el área rural, una vez este establecida la reglamentación de esta área y concepto previo de Corporinoquia.

Licencia de Urbanismo: Es la autorización oficial concedida por la Junta de Planeación, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación, para realizar las obras de instalación de redes de servicios públicos, trazado y construido de vías y otras obras similares, orientadas al desarrollo de un predio que en la actualidad sea vacante no tenga trazado de las manzanas o realizado por el municipio y que se encuentre dentro del perímetro urbano.

Lindero: Es el límite entre dos propiedades.

Lote: Es la unidad mínima no fraccionable resultante del proceso de urbanización.

Paramento: Parte exterior de un muro.

Perímetro Urbano: El perímetro urbano y el de servicios son los definidos y aprobados por el Concejo Municipal a través del presente Acuerdo con el perímetro urbano aprobado se delimita el área dentro de la cual se permite el

desarrollo de usos urbanos y con el perímetro de servicios se delimita el área de prestación prioritaria de los servicios públicos.

Perímetro Sanitario: El perímetro sanitario es la zona comprendida dentro del perímetro Urbanístico, que tiene la capacidad técnica y urbanística para desarrollar usos urbanos. Definida según las capacidades del municipio para abastecer las necesidades de la población.

Plan Vial: Es aquel que define el trazado, la jerarquía y las especificaciones de las vías extensivas y propuestas dentro del Perímetro urbano.

Predio: Es el terreno destinado de las propiedades vecinas con acceso a una o mas zonas de uso publico o comunal.

Proceso de Construcción: Es el proceso de ocupación de un predio debidamente legalizado con una estructura de carácter temporal o permanente. Que sea destinada a un uso acorde con las normas y requisitos que de acuerdo su ubicación se disponen en el presente Acuerdo.

Proceso de división de terrenos en lotes edificables: Es el proceso siguiente a la urbanización aprobados por el Municipio y que permitir la construcción de edificaciones permanentes.

Proceso de Urbanización: Es el proceso mediante el cual un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura y dividido en áreas destinadas tanto uso privado como comunal.

Renovación: Es el tratamiento determinado para aquellas áreas que estén en proceso de cambio y requieren de una rehabilitación de la estructura urbana, que les permite desarrollar nuevas funciones y actualizar sus usos.

Sector Urbano: Son las áreas urbanas delimitadas por las vías urbanas principales 1 (V.U.P.1) y las vías urbanas principales 2' (V.U.P.2) y vías urbanas regionales (V.U.R) de acuerdo con lo establecido en el Plan Vial.

Subsector Urbano: Son las áreas urbanas definidas dentro de los sectores urbanos y que estén delimitadas por las vías Urbanas principales o las vías Urbanas Regionales según sea el caso y las vías urbanas Secundarias (V.U.S).

Uso: Es el tipo de utilización asignado a un terreno a una edificación o parte de estos.

Vallas publicitarias: Se entiende por valla publicitaria todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio de difusión con fines comerciales, turísticos, informativos, dispuestos para su apreciación visual en sitios exteriores.

Vías Locales: Son las vías que permiten el acceso a los diferentes predios urbanos conformando una malla integrada al sistema vial general.

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

Zonas de Rehabilitación Sanitaria: Son aquellas zonas que requieren de un tratamiento especial de recuperación ambiental.

Zonas de Servicios Concertados: Son las zonas que el municipio no esta en capacidad de dotar de infraestructura de servicios públicos y por lo tanto el propietario en el momento de urbanizar debe de común acuerdo con el municipio, realizar dichas obras teniendo en cuenta todo lo dispuesto en el presente acuerdo.

Zonas de Servicios de Desarrollo Autónomo: Las zonas de servicios de desarrollo autónomo son aquellas en las que el municipio restringe su utilización urbana.