

**ASOCIACION SUPRADEPARTAMENTAL DE MUNICIPIOS DEL MACIZO  
COLOMBIANO – ASOMAC**

**ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE SUCRE – DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**CORPORACION PARA LA INVESTIGACION Y EL DESARROLLO  
AGROPECUARIO CINDAP**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
CODIGO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE SUCRE DEPARTAMENTO DEL  
CAUCA**

**AÑO 2001**

## **CODIGO URBANISTICO PARA EL MUNICIPIO DE SUCRE - CAUCA**

Por el cual se establecen normas y reglamentos para el desarrollo físico urbano del Municipio de Sucre.

### **LIBRO I**

#### **CARÁCTER AMBITO DE APLICACIÓN**

#### **TITULO I**

#### **CARÁCTER Y AMBITO DE APLICACIÓN**

#### **CAPITULO I**

#### **CARÁCTER Y AMBITO DE APLICACIÓN**

**ARTICULO** : Con la expedición del presente código se adopta el Código Urbano del Municipio de Sucre, el cual contiene la definición de políticas generales y el conjunto de intenciones urbanísticas o “Normas Marco”, orientadas a regular la expansión y el desarrollo ordenado de la ciudad, igualmente fijar los procedimientos y requisitos que se deben llenar cuando se pretende urbanizar, construir o demoler edificaciones y determinar las sanciones a que se hará acreedor quien incumpla las disposiciones en él establecidas.

**ARTICULO** : El presente Código tiene como ámbito de aplicación las áreas urbana y rural del Municipio de Sucre.

**PARAGRAFO 1:** La zona urbana comprende la porción territorial plenamente vinculada al desarrollo urbanístico y casi en su totalidad consolidada.

**PARAGRAFO 2:** La Zona rural comprende la porción territorial definida entre el área suburbana y el límite geográfico con los Municipios vecinos que no poseen capacidad instalada en sus servicios públicos.

**ARTICULO** : La Secretaría de Planeación, presentará al Alcalde para su trámite ante el Concejo Municipal las reformas que se estimen convenientes para efectuar las modificaciones o actualizaciones de las normas contenidas en este Código.

## TITULO II

### DEFINICIONES A APLICAR EN AREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO.

#### CAPITULO 1

#### DEFINICIONES

**ARTICULO** : Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente estatuto, adóptase las siguientes definiciones:

**ACABADOS:** Es el grupo de materiales de la construcción que sirven para el enlucimiento y terminación de una edificación.

**ACOMETIDA:** Es la parte de instalación (eléctrica, hidráulica, sanitaria o telefónica) que va desde la red de distribución o recolección de propiedad de la empresa correspondiente, a la caja de distribución o cámara de Inspección de propiedad Privada.

**ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibilitan o dificultan su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

**AFFECTACION:** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

**AGRUPACION:** Es el desarrollo urbanístico - arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado-comunal o de la combinación de áreas de uso de propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

**AISLAMIENTO FRONTAL :** Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro anterior de la construcción y el lindero correspondiente.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y los linderos de los lotes posteriores laterales contiguos.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es el espacio comprendido entre el límite de ubicación lateral y los linderos de los lotes posteriores o contiguos.

**ALMACEN:** Es el local de un edificio destinado a la venta de artículos al detal.

**ALTILLO:** Piso adicional en una edificación, retrocedido de la línea de fachada, involucrado o no dentro de la solución de cubierta.

**ALTURA DE LA EDIFICACION:** Es el número de pisos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**ALTURA DEL PISO:** Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

**ALTURA LIBRE:** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

**ANCHO DE LA VIA:** Es la medida de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

**ANDEN:** Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el bordillo y la línea de demarcación destinada al tránsito de peatones .

**ANTEJARDIN:** Es el área libre, comprendido entre la línea de demarcación y la línea de construcción. Cuando no exista la línea de construcción, se sustituye por el límite exterior de ubicación.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la correspondiente al total del globo de terreno por desarrollar.

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

**AREA CUBIERTA:** Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros y las cornisas. Los Balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos se excluyen cuando lo autoriza el Reglamento de Zonificación.

**AREA DE CONSTRUCCIÓN :** Es la suma de las áreas construidas de una edificación , medidas horizontalmente, sin contar las correspondientes a instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentren en el sótano, azotea o cubierta.

**AREA DE CESION:** Es el área que cede el Urbanizador o persona natural a título gratuito al Municipio de Sucre, dicho terreno se destina a obras de interés social, comunal, vías y servicios públicos.

**AREA DE ACTIVIDAD:** Corresponde a cada una de las divisiones superficieras en que se divide el área urbana con el fin de reglamentar los usos de la tierra.

**AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Es aquella caracterizada por el desarrollo del uso industrial y con una infraestructura especializada para tal fin.

**AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE DEL SECTOR:** Es aquella que por su función dentro de la estructura urbana presenta mezcla de usos residenciales, comerciales, de servicios y/o industriales.

**AREA DE ACTIVIDAD DEL SECTOR CENTRO:** Es aquella correspondiente a la zona central principal de la ciudad, que por su localización y mezcla de usos urbanos, se constituye en el sector principal de la actividad urbana.

**AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:** Son aquellas que están previstas para el uso predominante de vivienda.

**AREA DE CANJE:** Es aquella que se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos. Como consecuencia de la regularización de linderos.

**AREA DE EXPANSION URBANA:** Es aquella que estando delimitada entre los perímetro urbano y suburbano, presenta condiciones aceptables para la urbanización y aunque no posee la totalidad de Servicios Públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar éstos integrados o no a la infraestructura urbana.

**AREA DE OCUPACION:** Es la superficie del lote ocupada por la edificación.

**AREA DEL LOTE:** Es la medida de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

**AREA LIBRE :** Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta. En el cómputo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y buitrones de ventilación cuya área sea menor a los mínimos para la zona correspondiente.

**AREA DESARROLLADA:** Es la que comprende los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, dotados de infraestructura vial y de servicios públicos.

**AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del Plan Vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc).

**AREA NO EDIFICABLES O NO URBANIZABLES:** Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos o de topografía, no es posible urbanizar o parcelar.

**AREA SIN DESARROLLAR:** Es el terreno no urbanizado, comprendido dentro de los límites del perímetro urbano y/o suburbano.

**AREA SUBURBANA:** Es la franja de transición determinada por el Concejo Municipal, que rodea las ciudades y que se extienden por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

**AREA UTIL:** Es el área resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías, de las zonas verdes y de las comunales. De cesión.

**AREA DE MINAS Y CANTERAS:** Son aquellas destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas de socavón, a tajo abierto y dragado.

**AREA DE PARQUES:** Son áreas destinadas natural o artificialmente al disfrute activo o pasivo de la comunidad en la naturaleza.

**AREA DE RESERVA AMBIENTAL:** Es la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de dicha área.

**AVENIDA:** Vía que por sus características de diseño, es destinada al tráfico intenso de vehículos.

**AZOTEA:** Es la cubierta horizontal, con acceso de una edificación.

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

**BLOQUE DE VIVIENDA:** Es el desarrollo arquitectónico compuesto por tres o más unidades habitacionales con acceso común, servidas por un punto fijo y con servicios e instalación comunes.

**BUITRON:** Ducto de un edificio destinado a ventilación de espacio del mismo o a la extracción de vapores, humos o gases, se considerará buitrón cualquier espacio destinado a ventilación y luz cuya relación entre su lado de más longitud y su altura sea mayor de 2.5 a 1.0.

**CALLE:** Es la vía Urbana cuya dirección es en sentido oriente -occidente.

**CARRERA:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es en sentido norte - sur.

**CALIDAD AGRICOLA DEL SUELO:** Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotación agrícolas.

**CALZADA:** Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía. Su dimensión está determinada por el número de carriles.

**CALZADA DE SERVICIOS:** Es la calzada adyacente a la calzada principal destinada al tráfico lento y de servicio local.

**CALZADA PRINCIPAL:** Es la calzada de una vía con un sentido único de circulación y destinada al tráfico rápido.

**CARRIL:** Corresponde a la franja longitudinal en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la circulación de un vehículo. Su dimensión varía según el tipo de vía y está determinada por las características de circulación que se pretenda obtener.

**CESION COMUNAL PUBLICA:** Es la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

**CESION COMUNAL PRIVADA:** Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.

**CESION DE ZONAS:** Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar a la municipalidad respectiva el dominio de las áreas de uso público con destino a parques y jardines, zonas escolares, estacionamiento de vehículos y vías, según lo estipulado.

**CICLOVIA:** Es la zona de rodamiento de la vía pública o privada, destinada exclusivamente a la circulación de bicicletas.

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

**CIMIENTO:** Parte estructural de una edificación encargada de repartir las cargas uniformemente .

**COMERCIO CONCENTRADO:** Es complejo comercial variado y exclusivo reunido en una área determinada para surtir las necesidades de las parcelaciones.

**CONJUNTO:** Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos.

**CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL:** Es el desarrollo Urbanístico compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, con acceso independiente desde las zonas comunes, aisladas o no, con altura reguladas según el código e integrado por áreas de uso y propiedad privada y comunes; cuyas unidades de vivienda estén subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL:** Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos o más unidades de vivienda, integrado por áreas de uso y propiedad privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONSTRUCCION:** (Edificios). Es la estructura con carácter temporal o permanente, ejecutada para abrigo a servicio del hombre y/o sus pertenencias.

**CONTAMINACION:** Es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energías puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar o la salud de las personas; de atentar contra la flora y fauna; de degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la Nación o de los particulares.

**CONTAMINANTE:** Es cualquier elemento, combinación de elementos o formas de energía que actual o potencialmente pueden producir alteración ambiental. La contaminación puede ser física, química o biológica.

**CONTAMINACION ACUSTICA:** Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

**CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO:** Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias, líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, ect) , o energéticos que dañan, envenenan o perjudican la calidad de agua natural..

**CONTAMINACION TERMICA:** Se denomina contaminación térmica el proceso el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente , alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

**CORREDORES REGIONALES,:** Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas con un uso extensivo.



**COTA DE NIVEL:** Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

**CLARABOYA:** Elemento de construcción que permite el paso de la luz y que se ubica en las cubiertas o pisos.

**CRUCE:** Es el punto de convergencia de dos o más vías.

**CUADRA:** Es cada uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y los accesos de las edificaciones respectivas.

**CULATA:** Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente propiedades vecinas.

**CUNETETA:** Es la zanja lateral que sirve para el desagüe de una vía.

**CURVA DE NIVEL:** Línea contigua que en los planos une los puntos que tiene la misma altura sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

**DEMARCACION:** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama "línea de demarcación".

**DENSIDAD:** Es la relación de ocupación de una área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

**DENSIDAD BRUTA:** Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

**DENSIDAD NETA URBANIZABLES O DENSIDAD NETA:** Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

**DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE:** Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizables una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales y zonas verdes y comunales y el número de viviendas, habitantes o construcciones.

**DESARROLLO DE CONJUNTO:** Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades residenciales aisladas o no y sus usos comunales y/o complementarios, en predios conformados o no por lotes o parcelas individuales

cuya disposición está subordinada al área y los usos de propiedad comunal y/o pública. Las edificaciones pueden ser concentradas o dispersas.

**DESARROLLO O PROCESO DE PARCELACION:** Procedimiento mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicio de infraestructura básica y de servicios públicos, no necesariamente conectados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones de acuerdo con las normas establecidas al respecto.

**DESARROLLO DE VIVIENDA PREDIO A PREDIO:** Son desarrollos de viviendas en edificaciones continuas en lotes o en parcelas individuales.

**DESVAN:** (Piso adicional, ático, “pent-house”), es la edificación sobre el último piso, generalmente de menor área construida.

**EDIFICACION ADOSADA:** Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros tres.

**EDIFICACION AISLADA:** Es la edificación rodeada por área libre .

**EDIFICACION ANEXA:** Es la construcción dependiente de una principal, separada de éstas y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

**EDIFICACION CONTINUA:** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus costados.

**EDIFICACION PAREADA:** Son dos edificaciones, situadas en lotes contiguos, asociados en la medianería y con aislamiento en los otros costados.

**EJE DE ACTIVIDAD:** Son las áreas, a lado y lado de ciertas vías arteriales urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con un uso intensivo.

**EMPATE:** Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas y otras partes con una edificación contigua.

**EQUIPAMIENTO:** Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representan bienestar a la comunidad que los utiliza.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL:** Es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:** Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:** Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

**ESPACIO PUBLICO:** Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Así, constituyen el Espacio público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación peatonal, tanto como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua , parques plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la presentación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales, y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyen por consiguiente zonas para e uso o el disfrute colectivo.

**ESQUEMA BASICO:** Es La representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas de Sucre, a la cual deberán incorporarse las afectaciones viales, paramentos de estructura urbana y determinaciones para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico.

**ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIOS:** Son aquellos destinados al comercio y/o prestación de servicios.

**ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES:** Son aquellos destinados a la prestación de servicios educativos, sociales, asistenciales y/o administrativos.

**ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:** Son aquellos destinados a la producción de bienes, mediante la transformación o extracción de recursos.

**ESTACIONAMIENTO:** Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

**ESTACION DE SERVICIOS:** Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, ventas al por menor y expendio de combustible para los mismos.

**ESTRUCTURA:** Es el conjunto de elementos portantes de una construcción, ejecutado con cualquier material y fijado al suelo de modo directo o indirecto.

**ESTRUCTURA URBANA:** Es la organización física de las actividades urbanas.

**EXPENDIO DE COMBUSTIBLES:** Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

**EXTENSION DE USO:** Es la posibilidad de asignar un uso único y la correspondiente a un predio que se encuentre localizado al interior de dos o más zonas o áreas de actividad.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

**FONDO DE LOTE:** Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

**FRENTE DE LOTE:** Es la longitud de su línea de demarcación.

**FUNERARIA:** Establecimientos destinados a la prestación y venta de servicios mortuorios.

**GARAJE:** Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

**GARAJE PRIVADO:** Es el lugar o local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

**GARAJE PUBLICO:** Es la construcción cuyo uso principal es el de guardas, cuidar, mantener, alquilar o vender vehículos de pasajeros o de carga.

**HABITACION:** (Lugar habitable) Edificio o parte de él que se destina para habitar.

**HETEROGENEIDAD DE USO:** Dícese de aquellas áreas en las cuales las actividades que se dedican las construcciones que la conforman, son de diferente naturaleza volumétrica o de ocupación del suelo.

**HETEROGENEIDAD FISICA:** Se aplica este término a aquellas cuyas construcciones difieren en su naturaleza volumétrica o de ocupación del suelo.

**HITO:** Elemento puntual de referencia, que forma parte destacada de la imagen de la ciudad y que reviste importancia desde el punto de vista arquitectónico, urbanístico, patrimonial, estético y/o efectivo para la comunidad.

**HOMOGENEIDAD DE USO::** Dícese de aquellas áreas en las cuales sus edificaciones se destinan a actividades de igual naturaleza o complementarias a la de una actividad dominante.

**HOTEL:** Es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

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

**IMPACTO SOCIAL:** Son incomodidades de tipo socio-psicológico, generados por el funcionamiento de una actividad.

**IMPACTO URBANO:** Es el grado de generación de nuevos usos o tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

**INCOMODIDAD:** Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.

**INDICE DE OCUPACION:** Es el cociente de dividir el área cubierta por el área del lote.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** Es el que resulta de dividir el área de construida por el área del lote.

**INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y en general de los demás recursos naturales.

**INDUSTRIAL JARDIN:** Es el establecimiento industrial con más uso extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas en áreas libres.

**INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es aquella destinada a la elaboración, ensamblaje y reparación de productos.

**INTENSIDAD DE USO:** Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**INTERSECCION:** Es el cruce de dos o más vías que requiere la solución de todos los flujos con sistemas de control de tráfico u obras de infraestructura.

**LEGALIZACION:** Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, ésto es, la aprobación de plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION:** Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

**LIMITES DE UBICACIÓN:** Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

**LINEA DE CONSTRUCCION:** Es la línea que determina el contorno de la Edificación del primer piso.

**LINEA DE DEMARCACION:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**LINDERO:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

**LOTE O SOLAR:** Es el terreno resultante de la división de una manzana, deslindando de las propiedades vecinas y con acceso a una o más vías o zona pública.

**LOTE MINIMO:** Es el área mínima para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**LOTE ESQUINA:** Es el terreno situado en la intersección de dos vías, si estas forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados ( $135^{\circ}$ ).

**LOTEO:** Es una división de un globo de terreno en lotes.

**MALLA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

**MANZANA:** Es el área de un trazado urbano, limitado por zonas de uso público.

**MEJORAMIENTO URBANO:** Es un proceso el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

**MURO MEDIANERO:** Es aquél que separa dos edificaciones y que se común a ambas.

**NIVEL OFICIAL:** Es la cota en la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel se determina en la siguiente forma:

- a. En los lotes con un solo frente o con varios frentes contiguos, corresponde a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación.
- b. En los lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación discontinuas.

**NOCIVIDAD:** Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total de elementos inertes.

**NOMENCLATURA:** Numeración dentro del sistema métrico decimal (entero), que en orden ascendente se le da a las vías públicas para su identificación. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración; cuando sea el caso podrá estar combinado con caracteres alfabéticos.

**NORMA:** Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo de la ciudad.

**NORMALIZACION:** Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.

**NORMA MINIMA:** Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se pueden adelantar desarrollo residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

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

**PARAMENTO:** Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

**PARCELACION:** Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el Area suburbana, es dotado de servicios públicos, integrados o no a la infraestructura urbana, y de vías conectadas a la red vial del Municipio. Dividido en áreas destinadas al uso privado, comuna y público inherentes a las actividades que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones en las zonas del área suburbana que se determinen para tal efecto y de conformidad con las

normas que se establecen en el presente Estatuto y demás disposiciones que lo complementen y lo reglamenten.

**PARCELA INDIVIDUAL:** Es la unidad territorial mínima donde se localiza una vivienda, que le permite un desarrollo de uso del suelo de acuerdo a la vocación o el potencial del mismo.

**PARQUE:** Es el área de uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones para el recreo y deportes de la comunidad.

**PARQUEADERO:** Espacio acondicionado y vigilado para el estacionamiento temporal de vehículos, los cuales podrán ser construidos en uno o varios niveles. Según su modalidad de explotación pueden ser de uso público o privado.

**PARQUEADERO DE USO PRIVADO:** Son aquellos en los cuales el usuario adquiere el derecho de uso por compra del espacio (sistema de propiedad horizontal). También se considera privados aquellos parqueaderos que por especificaciones de diseño y/o normas de construcción se exigen a las diferentes edificaciones.

**PARQUEADERO DE USO PUBLICO:** Son aquellos que prestan el servicio mediante el pago de horario, diario, semanal, mensual, trimestral, semestral y anual de una tarifa fijada y controlada por la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio.

**PATIO:** Es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitaciones.

**PERIMETRO SUBURBANO:** Es la línea que delimita y separa el suelo suburbano del resto del territorio municipal.

**PERIMETRO URBANO:** Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del Territorio Municipal.

**PISO FINO:** Es el acabado superior definitivo de un piso.

**PLATAFORMA BASICA:** En algunas zonas comerciales, es el conjunto de los primeros pisos de la construcción, que tiene determinada altura obligatoria.

**PLANO:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio y otras obras de superficies.

**PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION:** Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial en áreas de actividad múltiple y



zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

**PLANO TOPOGRAFICO:** Es el plano en el cual se representan gráficamente, a escalar, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie.

**POLUCION:** Es la presencia de sustancias de carácter físico, químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

**PORTICO:** Es el espacio cubierto resultante del retroceso sobre una vía pública de una construcción, en el primer piso únicamente.

**POSIBILIDADES DE SERVICIOS:** Concepto se define los requerimientos técnicos que deben reunir los Servicios Públicos Domiciliarios de : Acueducto, Alcantarillado sanitario, Pluvial o Combinado, incluyendo tratamiento de aguas residuales; energía eléctrica y gas, necesarios para habilitar un predio a la urbanización y/o construcción.

**PREDIO:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso de una o más zonas de uso público o comunal.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

**RECINTO URBANO:** Espacio libre público paramentado, conforma una unidad espacial identificable como plazas, parques y plazoletas.

**REFORMA LOCATIVA:** Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.

**REGLAMENTACION:** Es el conjunto y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

**REUBICACION:** Defínese como reubicación el cambio de personas o residencias a un lugar diferente y de condiciones habitables.

**RESIDENTE:** Es la persona que habita en un lugar.

**RELOTEO :** Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo

**RETROCESO:** Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

**REVITALIZACION:** Tratamiento referente a la renovación y dinamización de los edificios y las actividades, tendientes a buscar una imagen y función de un inmueble o de un barrio dentro del contexto urbano.

**RITMO:** Disposición metódica y armónica de vanos de puertas, ventanas y otros elementos arquitectónicos que forman parte de la fachada de una edificación.

**RONDA DE LOS RIOS:** Es un área de reserva ecológica, no edificable de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos o quebradas.

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

**SECCION TRANSVERSAL DE UNA VIA:** Es el corte de una vía que muestra su ancho total y las dimensiones de las calzadas, separadores, como andenes, ciclovías, zonas de protección ambiental y demás elementos que la conforman.

**SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL:** Es la dependencia Municipal encargada de elaborar y aplicar los planes de desarrollo urbano, los códigos, reglamentaciones urbanas y velar por su cumplimiento.

**SECTOR DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA:** Es aquél que por su interés y calidad arquitectónica presenta como asentamiento urbano, características no repetibles y por lo tanto se considera un patrimonio nacional y en especial de la ciudad de Sucre.

**SEMI-SOTANO:** Es una edificación, es un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo del corte de la fachada o fachadas emergentes.

**SEPARADOR:** Es la faja que separa dos calzadas.

**SERVICIOS PUBLICOS:** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comunidad y seguridad (agua potable, alcantarillado), recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el Estado.

**SOTANO:** Es la parte subterránea de un edificio.

**SUBDIVISION:** Es la partición material de un lote.

**SUPERMANZANA:** Es el área integral, dentro de un trazado urbano, limitado por vías locales principales o de nivel superior.

**TORRE:** Edificación aislada, de varios pisos de altura, destinada a un uso de actividad urbano.

**TRATAMIENTO:** Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.

**URBANIZACION EN DESARROLLO:** Es aquella cuyas obras están en ejecución , de acuerdo con la licencia expedida por la Secretaría de Planeación.

**URBANIZACION O PARCELACION DE CONJUNTO EN LOTE O INDIVIDUAL:** Es la urbanización o parcelación de conjunto en loteo individual, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre si y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

Este tipo de urbanización o parcelación podrá presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su unidad de vivienda por la iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

**URBANIZACION O PARCELACION DEL CONJUNTO HORIZONTAL O VERTICAL:** En la Urbanización o parcelación de conjuntos horizontal o vertical, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal está compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunales y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta de tres (3) pisos; estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical está compuesto por dos o más bloques o edificios de vivienda, con acceso común desde las zonas comunales y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes; estos conjuntos también puede llamarse bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, según sea el caso.

**URBANIZACION O PARCELACION DE LOTE O INDIVIDUAL:** Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores (lotes o parcelas) de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El Urbanizador o parcelador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización o de la parcelación.

Este tipo de urbanización o parcela puede ser abierta o cerrado. En este último caso, el acceso independiente se hace desde las zonas comunes.

**URBANIZADOR RESPONSABLE:** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo acondiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones de presente código.

**USO:** Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos.

**USO ANEXO:** Es el desarrollo de labores domésticas de las cuales obtengan ingresos los residentes, siempre y cuando sean desempeñadas exclusivamente por ellos mismo, que no causen molestias a los vecinos, que el local de trabajo no sea visible desde la vía pública, que no se emplea anuncio alguno ni se consuma energía eléctrica de mas de tres (3) caballos de fuerza trifásica.

**USO COMPATIBLE:** Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

**USO COMPLEMENTARIO.** Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

**USO MÚLTIPLE:** Es aquel en donde se desarrollan actividades comerciales y de vivienda compartiendo el mismo predio.

**USO PERMITIDO:** Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independiente del tratamiento a que esté sometida esta área.

**USO PRINCIPAL:** Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

**VECINOS:** Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª. De 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

**VIVIENDA:** Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

**VIVIENDA BIFAMILIAR:** Es la edificación que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar independiente en un mismo lote, adosadas o superpuestas sin que haya subdivisión del lote.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la edificación para una sola familia, se considera para su identificación en especial un acceso desde la calle y sus servicios e instalaciones propias.

**VOLADIZO:** Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.

**ZONA:** Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

**ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA AMBIENTAL:** Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural.

**ZONA DE INFLUENCIA:** Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

**ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL:** Es la franja verde longitudinal que se fija a lado y lado de la vía con el propósito de aislar la zona de circulación de vehículos propiamente dicha de las zonas de circulación peatonal y/o edificables. Para tal efecto deben adecuarse paisajística y ambientalmente con zonas verdes y/o arborización. También se denomina así la franja longitudinal que separa las calzadas de un canal de aguas lluvias.

**ZONA VERDE:** Es el espacio abierto de uso público o privado , ubicado dentro de la ciudad o muy próximo a ella, destinado a la ornamentación y/o recreación de la comunidad.

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

**ZONIFICACION:** Es la división territorial en áreas de actividad y zonas, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de éstos, a los cuales se destina el terreno y las características de las edificaciones.

## **LIBRO II**

### **ZONIFICACIÓN AREA DE ACTIVIDAD**

**ARTICULO** : Para efectos de zonificación del territorio del municipio de Sucre, en el ámbito de aplicación del presente código, adóptese la siguiente división por áreas de actividad.

#### **TITULO I**

##### **ZONIFICACION GENERAL**

**ARTICULO** : Adóptese como zonificación general las áreas comprendidas del Municipio de Sucre que contienen: El área urbana, suburbana, rural. Tal como se ilustra en el Plano 1.

#### **CAPITULO I**

##### **ZONA URBANA**

**ARTICULO** : Area de Uso de Suelo Urbano (Ver Plano 1.)

- Area de actividad residencial AR-A
- Area de actividad residencial AR-B
- Area de actividad comercial A-AC
- Zona de servicio municipal Z-SM
- Zona de Servicios Institucional Z-SI
- Area de Servicio recreativo A-SR
- Area de Protección EP

**LIBRO III**  
**SISTEMA VIAL**  
**TITULO I**  
**SISTEMA VIAL**

**ARTICULO** : La Estructura vial general corresponde al conjunto global de las vías, construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción o ampliaciones viales que tienen el objeto específico de permitir el desplazamiento de las personas y bienes utilizando los diferentes modos de transporte. (Ver plano 2.)

**CAPITULO I**  
**SISTEMA VIAL URBANO Y JERAQUIZACION**

**ARTICULO 01** : Para efectos de la clasificación físico funcional dependiente de la sección transversal predominante de la vía y su jerarquía o importancia dentro de la malla vial, adóptese la siguiente denominación de la estructura vial.

**ARTICULO 02:** Adóptese la siguiente clasificación de sistemas viales, según su importancia y funcionamiento dentro de la red vial.

- Vías arterias principales VAP
- Vías arterias secundarias VAS
- Vías Peatonales VP

**PARAGRAFO 1:** Vías arterias principales VAP: Estas vías conforman la red vial básica de la ciudad considerada como un todo. Conectan sectores urbanos y suburbanos distantes, integrándolos a la actividad urbana propiamente dicha. Con características geométricas propias para alojar flujos de tráfico intensos, a velocidades medias. Todos los movimientos del tráfico de larga distancia, desde y dentro de la ciudad se deben canalizar a lo largo de estas vías.

**PARAGRAFO 2:** Vías arterias secundarias VAS: Estas vías distribuyen el tráfico dentro de las áreas residencial, industrial, comercial, institucional y recreacional de la ciudad. Constituyen la unión entre la red vial básica y las vías de las áreas con uso de

suelo claramente definido, es decir áreas libres de tráfico, en las cuales predomine el uso de suelo sobre el uso de vehículos. Su función principal es alimentar las vías colectoras y las vías arterias principales, sin atravesar éstas.

**PARAGRAFO 3:** Vías peatonales VP: Son aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones o con una circulación restringida de vehículos automotores, los cuales deben operar a velocidades relativamente bajas. En un área exclusivamente residencial la distancia máxima entre vías peatonales debe ser de 100 (cien) metros.

**ARTICULO 03 :** Las vías urbanas existentes y futuras del Municipio de Sucre, se clasificarán en cuatro tipos principales mostrados en el artículo anterior.

**ARTICULO 04 :** El Trazado y normas de diseño de las vías nombradas anteriormente, y sus intersecciones serán fijadas por la Secretaría de Planeación Municipal, con base en análisis sobre función de la vía, proyección de demanda de viajes, condiciones predominantes de tráfico, sus usos de suelo aledaño y en general las condiciones del sector.

**ARTICULO 05:** La clasificación de la presente jerarquía vial, incluye algunos ejes viales al interior de la ciudad que, aunque no cumplen con las dimensiones estipuladas de código con su función en la estructura urbana corresponden a la tipología dada.

**ARTICULO 06 :** En el caso de las vías marginales a los ríos, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras, así mismo las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la ciudad o los sitios de interés que atraviesen.

**ARTICULO 07 :** El dimensionamiento de elementos contenidos en el presente artículo debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden aumentarse.

**ARTICULO 08 :** La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas) que se proyecten construir atravesando las vías arterias principales, secundarias, deberán ser aprobadas por la Secretaría de Planeación y Municipal en Comité Técnico.

**ARTICULO 09 :** La Red de vías locales se debe proyectar, preferencialmente conservando los ejes de proyecciones y carretables existentes y sobre los linderos de los predios guardando los límites establecidos en el presente código.

**ARTICULO 10:** Las intersecciones a nivel y a desnivel entre vías y arterias principales y secundarias forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y, por



lo tanto, las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

**ARTICULO 11:** Los proyectos de construcción, ampliación y regulación de vías arterias principales, secundarias y peatonales solo podrá efectuarse previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal en Comité Técnico.

**ARTICULO 12 :** Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a las vías arterias principales o secundarias de cualquier tipo el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones:

1. Por una vía local existente o proyectada.
2. Por una calzada de servicio.
3. Por una bahía diseñada y construida para tal efecto.
4. Directamente en caso de que las características del lote no lo permitan los sistemas de acceso anteriores.
5. En todos los casos se deberá conservar la continuidad del nivel y dimensiones.

**ARTICULO 13 :** Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente código, la Secretaría de Planeación Municipal en Comité Técnico podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector en las vías arterias, secundarias y peatonales.

**ARTICULO 14 :** Toda rampa diseñada para accesos vehiculares deberá empezar su desarrollo una vez terminado el andén, sin variar el nivel de este. La pendiente máxima debe ser el 15% en rampas rectas, con pendientes mayores del 12% deberán construirse tramos de transición de entrada y salida.

**ARTICULO 15:** Para radios de giros y retornos vehiculares se exigirá cumplir con las especificaciones mínimas estándar establecidas en la normatividad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**ARTICULO 16:** Para efectuar cualquier cambio tanto de sentido vial, alteraciones en la regulación del tráfico vial, entre otras serán de competencia exclusiva de la Secretaría de Tránsito Municipal sino hay entonces Planeación.

## CAPITULO II

### ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE SEGÚN LOS DIFERENTES USOS DE SUELOS

**ARTICULO 17** : Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que establecen en el presente capítulo.

**ARTICULO 18** : Los establecimientos que se ubique en todas las áreas de actividad y que se ubiquen en futuros desarrollos de zonas semi-consolidadas y no consolidadas, deberán cumplir con los siguientes requisitos de estacionamiento.

**ARTICULO 19 : Espacio para estacionamientos:** El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de dos metros, con cincuenta centímetros (2.50 mts), por cinco metros (5.00 metros) en todas las áreas de actividad. Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública.

**ARTICULO 20 : Garajes y parqueaderos para vivienda:** Para las áreas de actividad residencial A y B deberán disponer de un espacio para garaje o parqueadero por cada solución de vivienda. Los parqueaderos públicos o para visitantes deberán cumplir con un espacio por cada veinte (20) soluciones de vivienda propuesta o fracción.

**ARTICULO 21 : Espacio para cargue y descargue:** El área mínima exigida para un espacio de cargue y descargue, en las zonas comerciales será de tres metros por ocho metros (3.0 x 8.0), y deberá ser localizado fuera de la vía pública. Cuando se utilicen vehículos de transporte de mayor tamaño, los espacios de cargue y descargue deben tener el área mínima necesaria para ello.

a) Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares desde quinientos (500) metros cuadrados hasta mil quinientos (1500) metros cuadrados de área construida una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción. Además una zona de cargue y descargue de 3 x 10 metros.

De 1.500 a 2500 M2 de área construida: una (1) unidad para estacionamiento para visitantes por cada 50M2 de área neta de construcción. Además una zona de cargue y descargue de 6 x 10 metros.

De 2.500 en adelante de área construida, una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40M2 de área neta de construcción, y una zona de cargue y

descargue de 6 x 12 metros por cada 2.500 M2 de área construida Adicional para propietarios, un (1) estacionamiento por cada 80 M2 de construcción.

- b) Oficinas Públicas o privadas y establecimientos de servicios: Una (1) unidad de estacionamientos para propietarios por cada 50M2 de construcción, y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 100 M2 de construcción.
- c) Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares; una (1) unidad de estacionamiento por cada 25 concurrentes.
- d) Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares; una (1) unidad de estacionamiento por visitantes por cada 40 M2 de una construcción.
- e) Hoteles y posadas para los primeros 20 cuartos uno por cada cuatro (4) cuartos; cuartos excedentes uno por cada ocho (8) cuartos.

Moteles: Cuartos excedentes uno por cada cuarto.

- f) Plazas de mercado, una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40 M2 de construcción y una zona de cargue y descargue de 9 x 10 metros.
- g) Para establecimiento educativo tres parqueaderos por cada aula.
- h) Servicios de salud, Hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones de bienestar públicos, consultorios médicos individuales, centros múltiples de consultorios médicos especializados: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 70M2 de construcción, excluyendo circulación y baños.
- i) Clubes campestres y escenarios deportivos y similares; un (1) estacionamiento por cada 150 M2 de área de lote útil fuera de vías.
- j) Para las áreas de actividad residencial A y B; deberán disponer de un espacio para garaje o parqueadero por cada solución de vivienda. Los parqueaderos públicos o para visitantes deberán cumplir con un espacio por cada cinco (5) soluciones de vivienda propuesta o fracción.
- k) Estacionamientos industriales y bodegas; una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 300 M2 de área construida; además de una zona de cargue y descargue con un mínimo de 10 x 18 metros, sin incluir zona de maniobra.
- l) Servicios funerarios, salas de velación y similares; 5 unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación.

m)Cementerio y/o jardines: Se requiere un mínimo de 50 unidades de estacionamiento para visitantes.

**ARTICULO 22** : Para la definición del número de estacionamientos solo podrá deducirse del área total construida de una edificación las áreas de circulación y de baños.

**ARTICULO 23** : La Secretaría de Planeación Municipal en Comité Técnico efectuará el estudio que permita reglamentar los requerimientos de parqueo relativos a otros establecimientos no especificados o asimilables a los anteriores, requeridos para su normal funcionamiento.

**ARTICULO 24:** La Secretaría de Planeación Municipal en Comité Técnico efectuará el estudio que permita reglamentar los requerimientos de parqueo relativos, para las diferentes áreas de actividad en zonas consolidadas de la ciudad.

**ARTICULO 25:** En las edificaciones de copropiedad, los parqueaderos exigidos para visitantes se consideran exclusivamente como parte de las áreas comunes.

**ARTICULO 26** : En las edificaciones de cualquier tipo, los garajes no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico se podrá usos compatibles al aprobarlos

## **LIBRO IV**

### **NORMAS GENERALES PARA CADA USO DE ACTIVIDAD**

#### **TITULO I**

### **NORMAS DE LOS USOS DEL SUELO EN ZONA URBANA**

#### **CAPITULO I**

### **AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL A-R**

**ARTICULO 27** : Para la aprobación de proyectos individuales en lotes ya constituidos en todas las áreas de actividad que no cumplan con las áreas mínimas exigidas en el presente capítulo, la Secretaría de Planeación exigirá el óptimo desarrollo arquitectónico que se presente. En su defecto las áreas no constituidas tendrán que ceñirse a la presente norma.

**ARTICULO 28: Areas de actividad residencial:** Son aquellas que están previstas para el uso predominante de vivienda y se clasifican en:

**ARTICULO 29 : AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-A:** Todas las construcciones planteadas dentro de esta área deberá cumplir las siguientes normas:

ACTIVIDAD AR-A	AREA M2	FRENT E ML	ALTURA ML	INDICE CONSTRU C.	INDICE OCUPAC.
Vivienda Unifamiliar	250	10	2 pisos y altillo	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	300	12	2 pisos y altillo	140%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	500	20	4 pisos y altillo	280%	70%
Multifamiliar más de 4 pisos	900	30	-----	por piso adicional 50% área del lote	70%

PARAGRAFO: Usos compatibles:

Comercio tipo 1. Recreativo exclusivo del sector.

Usos restringidos.

Los demás que hacen parte del código.

**ARTICULO 30 : AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-B:** Todas las construcciones planteadas dentro de esta área deberá cumplir las siguientes normas:

ACTIVIDAD AR-A	AREA M2	FRENT E ML	ALTURA ML	INDICE CONSTRU C.	INDICE OCUPAC.
Vivienda Unifamiliar	160	8	2 pisos y altillo	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	240	12	2 pisos y altillo	140%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	400	20	4 pisos y altillo	280%	70%

Multifamiliar más de 4 pisos	750	25	-----	por piso adicional 50% área del lote	70%
------------------------------	-----	----	-------	---	-----

PARAGRAFO: Usos compatibles:

Comercio grupo 1. Recreativo 1 Institucional grupos 1

Usos restringidos:

Los demás que hacen parte del código.

**ARTICULO 31:** Todo proyecto presentado en cada una de estas áreas de actividad y que por su concepción y desarrollo arquitectónico, presente frentes y áreas no contempladas en la normatividad anterior y sean de un óptimo desarrollo espacial, funcional y estético, quedará a criterio del Arquitecto encargado de la Sección Técnica la viabilidad de la propuesta y la aprobación del Comité Técnico.

## CAPITULO II

### AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL A-AC

**ARTICULO 32 :** Reglaméntese mediante este Código el tipo de establecimientos comerciales que se aplicarán en el, según el impacto sobre las áreas residenciales, el espacio público, urbano y el medio ambiente.

**GRUPO 1:** Son establecimientos compatibles con el uso residencial, debido al uso frecuente que de ellos hace la comunidad, tienen bajo impacto sobre el espacio urbano:

**1. Venta de Bienes;**

- a. Alimentos y bebidas de uso diario al detal.
- b. Artículos farmacéuticos, de tocador y de aseo personal.
- c. Artículo de papelería, librería al detal.
- d. Artículo de uso variado, miscelánea.
- e. Artículos de lujo: Joyas, relojes y porcelanas.

**2. Venta de Servicios:**

- a. Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías y floristerías.
- b. Servicios alimentarios : Fuentes de soda, cafeterías y heladerías.

- c. Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos y actividades profesionales.
- d. Varios: Floristerías, zapaterías, reparación de vestuario.

**GRUPO 2:** Son establecimientos comerciales, de uso periódico u ocasional en los que desarrolla una actividad de mayor impacto urbano y por ello no deben estar mezclados con la vivienda aunque en su cercanía o en las áreas de comercio de sector, tales como:

**1. Venta de Bienes:**

- a. Supertienda Almacén por Departamentos, alimentos, carnicerías, graneros, pescadería, panaderías, salsamentarias, comisariatos, supermercados.
- b. Textiles al detal: ropa hecha , telas, paños.
- c. Artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, artículos de limpieza.
- d. Artículos de cuero: zapatos, carteras y artículos varios.
- e. Artículos de fotografía: Revelado, impresión, equipos y accesorios y materiales fotográficos.
- f. Repuestos eléctricos y electrónicos.
- g. Artículos de ferretería al detal.
- h. Venta de artículos funerarios.
- i. Exhibiciones y venta de vehículos

**2. Venta de servicios**

- a. Recreativos: Cines, tabernas, bolos, café concierto, Club Social.
- b. Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia.
- c. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, artículos eléctricos y electrónicos.
- d. Financieros y bancarios: Agencias de bancos, cajas de ahorro, seguros finca raíz.
- e. Alimenticios: Restaurantes, cafeterías, drive-in.
- f. Turísticos: Hoteles, Hostales.
- g. Parqueaderos: Provisionales y permanentes.
- h. Serviteca para vehículos.

**GRUPO 3.** Son los establecimientos que en razón de su carácter y magnitud de sus instalaciones tienen un alto impacto sobre las áreas residenciales y el espacio público urbano normalmente requieren de espacio de estacionamiento de cargue y descargue por fuera del espacio público.

**1. Venta de bienes:**

- a. Alimentos y bebidas: Distribuidores mayoristas .
- b. Drogas: Depósitos de drogas al por mayor
- c. Exhibición y venta de maquinaria y equipo.
- d. Ferretería al por mayor, pinturas
- e. Venta de accesorios automotores
- f. Distribuidora de aceites y lubricantes.
- g. Estaciones de llenado y servicios.
- h. Venta de Servicios.
- i. Reparación y mantenimiento de vehículos.

**GRUPO 4:** Los establecimientos que por razón de su actividad ocasionan serias molestias y un alto impacto urbano y social son incompatibles con la vivienda.

Al grupo 4 pertenecen los siguientes establecimientos:

- 1. Venta de bienes.
  - a. Depósito de materiales de construcción.
- 2. Venta de servicios.
  - a. Talleres de reparación de maquinaria pesada.
  - b. Depósitos de chatarra.
- 3. Recreativos: Grilles y discotecas, bares, cantinas, casas de lenocinio, moteles, amoblados y similares.

**ARTICULO 33 :** El uso comercial compatibles son los de los grupos 1, 2 y 3.

**ARTICULO 34 :** Uso comercial restringido Grupo 4.

**ARTICULO 35 :** Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos será objeto de concertación con la Secretaría de Planeación Municipal a través de su Comité Técnico.



## CAPITULO III

### ZONAS DE SERVICIOS MUNICIPAL (Z-SM)

**ARTICULO 36** : Las zonas de Servicio Municipal se divide en :

Abastecimiento, transporte, servicios públicos, servicios funerarios, servicios carcelarios y disposición y tratamiento de desechos.

**a.** De los servicios de Abastecimiento

Usos principales:

Plaza de ferias, mataderos, Centrales de Abasto, almacenamiento y Distribución de combustibles.

Usos complementarios:

Restaurantes, cafeterías, oficinas, talleres de reparación y mantenimiento, bancos, bodegas y vivienda de celador, como parte complementaria del uso principal.

**b.** De los servicios: Transporte y viabilidad

Usos principales:

Terminales terrestres y aéreos de pasajeros y carga.  
Instalaciones de maquinaria de obras públicas.

Usos complementarios:

Los necesarios para el buen funcionamiento integrado del uso principal.

**c.** De los servicios Públicos ZS-P

Usos principales:

Instalaciones de Acueducto y Alcantarillado, energía y teléfono.

Usos complementarios:

Oficinas restaurantes y cafeterías, vivienda del celador como parte integrada del uso principal.

**d.** De los servicios Funerarios

Usos Principales

Cementerio, cementerio jardín, hornos crematorios, salas de velación, capillas.

Usos complementarios

Funerarias, cafeterías, floristerías y vivienda del celador.

**e.** De los servicios de Carcelatorios

Usos principales

Cárceles y Correccionales.

Usos complementarios:

Talleres industriales, artesanales integrados al uso principal.

**f.** De los servicios de Disposición y Tratamiento de desechos

Usos principales:

Plantas de tratamiento de desechos líquidos y sólidos, punto de transferencia de basuras.

**ARTICULO 37 :** Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas contemplada en este código en normas varias.

**ARTICULO 38:** Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir previamente aprobación de todas las entidades y organismos que regulan dicha actividad.

**ARTICULO 39 :** De acuerdo a la magnitud del Proyecto, el Comité Técnico pasará para su estudio y aprobación a la Junta de Planeación Municipal.

**ARTICULO 40 :** Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos será objeto de concertación con la Secretaría de Planeación Municipal a través de su Comité Técnico.

**ARTICULO 41:** Las áreas de aislamiento requeridas para mitigar el impacto ambiental deben localizarse en su totalidad dentro de los linderos de los lotes donde se localiza el uso correspondiente.

## **CAPITULO IV**

### **AREA DE SERVICIO INSTITUCIONAL (Z-SI)**

**ARTICULO 42 :** La Clasificación de establecimientos y zonas institucionales son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales asistenciales y administrativos, diferentes niveles de servicios requeridos por la población.

Estos se clasifican de acuerdo a su magnitud , impacto social, urbanísticos y ambientales así:

**GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con uso residencial en razón a un bajo impacto social, urbanístico y ambiental:

Guarderías , jardines infantiles, escuelas primarias, puestos de salud, capillas para el culto, oficinas de correo telegráfico, casa comunal.

**GRUPO 2:** Son aquellos que por su carácter y magnitud e impacto social, el espacio público no deben mezclarse con el uso residencial aun cuando deben localizarse en su cercanía .

Colegios de enseñanza media, Institutos técnicos especializados centros de capacitación para adultos.

Centros de salud, centros asistenciales, pequeñas clínicas privadas puestos de policía y defensa civil, oficinas descentralizadas de Gobierno.

Bibliotecas públicas, Asociaciones profesiones, iglesias y centros parroquiales y culturales.

**GRUPO 3:** Son aquellos incompatibles con el índice residencial dado el alto impacto social que producen por lo tanto su localización puede ser consultada a la Secretaría de Planeación.

Centros Universitarios y grandes conglomerados de educación secundaria y técnica.

Hospitales, clínicas y asilos.

Centros Administrativos de Gobierno Nacional, Departamental y Municipal.

Notarías, juzgados, oficinas de recaudación de impuestos.

Instalaciones militares.

**ARTICULO 43 : De las zonas Institucionales**

Usos Principales : Grupos 1, 2, y 3

Usos complementarios:

Recreativos Grupos 1 y 2

**ARTICULO 44 :** Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a lo mismo será objeto de concertación con la Secretaría de Planeación Municipal a través de su comité técnico.

**ARTICULO 45 :** Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir plenamente aprobación de todas las Entidades y organismos que regulen y tengan injerencia en dicha actividad.

**ARTICULO 46 :** Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas contemplada en este código en normas varias.

## **CAPITULO V**

### **AREA DE SERVICIO RECREATIVO (SR)**

**ARTICULO 47:** Son aquellos dedicados al esparcimiento público o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

**GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental, social y urbanístico como : Parques y zonas verdes.

**GRUPO 2:** Son aquellos con restricciones en su localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como: Centros deportivos, de espectáculos, clubes campestres y de tiro de diversión.

**ARTICULO 48 :** De las zonas Recreativas

Usos principales:

Institucionales Grupos 1 y 2

Usos Complementarios:

Fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías.

**ARTICULO 49** : Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos, será objeto de concertación con la Secretaría de Planeación Municipal a través de su comité técnico.

**ARTICULO 50** : Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir plenamente aprobación de todas las Entidades y organismos que regulen y tengan injerencia en dicha actividad.

**ARTICULO 51**: Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas contemplada en este código en normas varias.

## **CAPITULO VI**

### **AREA DE PROTECCION (EP)**

**ARTICULO 52**: Son aquellas zonas que por su condición natural, ambiental y de alto riesgo se conservarán y mejorarán en su estado natural y no permitirán su intervención urbanística.

**ARTICULO 53**: De las zonas de protección se clasifican así:

**a.** De protección de recursos naturales y rondas de río, avalanchas e inundaciones.

Uso Permitido:

Forestal

Usos Restringidos:

Recreativos grupo 1

**b.** De protección por fallas geológicas, accidentes topográficos y similares.

Uso permitido:

Vegetación natural.

Usos Restringido:

Construcciones para la observación del paisaje y similares.

**ARTICULO 54** : No se concederá permiso o licencia para urbanizar terrenos situados en las rondas de los ríos, quebradas o acequias, en terrenos cenagosos o inundables, en las zonas de reserva ambiental, en terrenos geológicamente inestables y en terrenos con pendientes superiores a sesenta y seis puntos sesenta y seis por ciento (66.66%).

**ARTICULO 55** : En relación con la protección y conservación del medio todo urbanizado está obligado a dejar una franja no inferior a treinta metros (30 mts) de ancho, paralela a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua.

**ARTICULO 56**: De acuerdo al concepto previo favorable dado por la Entidad a cargo del manejo de los recursos naturales la distancia de aislamiento puede sufrir variaciones. Así como también con concepto favorable se podrán canalizar ciertos lechos de agua.

**ARTICULO 57** : Adoptar carácter de mantenimiento, renovación y protección de las cuencas del río Grande y otros, según concepto de la entidad respectiva

**ARTICULO 58** : Adóptese como áreas de bosques aledañas al casco Urbano.

**ARTICULO 59** : En el plano de morfología urbana se ha demarcado el área de protección que involucra las rondas de los ríos y quebrada así como las áreas que presentan una topografía inconveniente para el desarrollo urbano.

Estas áreas conforman una cierta estructura y constituyen una reserva, de terrenos para la protección del paisaje natural y aún para el uso recreacional con algunas limitaciones. Tal es el caso de las áreas sujetas a inundación y las áreas de interés paisajístico.

## TITULO II

### CAPITULO I

#### NORMAS URBANAS

**ARTICULO 60: OBJETIVOS:** Este capitulo establece densidades y normas con los siguiente criterios.

- a. Es necesario mantener en la ciudad, la silueta urbana, lo cual implica la restricción en las alturas de las construcciones.
- b. Es necesario preservar, fundamentalmente la imagen de la ciudad mediante la preservación, restauración, reconstrucción y readecuación de los edificios que la componen, con especial énfasis en el mantenimiento de la escala, forma y silueta de sus calles y de la trama urbana.
- c. Preservar el contexto urbano dentro de la ciudad.
- d. Orientar la Arquitectura de la ciudad, tanto la nueva como las obras de restauración y adiciones.

**ARTICULO 61: DENSIDADES E INDICES:** Estarán dadas fundamentalmente por los índices de ocupación y de construcción referidas en las normas de los Usos del Suelo en Zona Urbana.

**ARTICULO 62: ANDENES:** Todos los andenes dentro de la ciudad, deberán garantizar la continuidad de la circulación peatonal sin cambios bruscos de nivel. No se permitirán cortes en los mismos, y en el caso que fuere indispensable un cambio de nivel, dicho cambio deberá de todas maneras garantizar la continuidad.

**ARTICULO 63 : CALLES PEATONALES:** Las calles peatonales serán exclusivamente para el tránsito de personas. Sin embargo, se permitirán dentro de ellas los siguientes usos:

1. **Acceso de vehículos:** A garajes particulares y su salida. De ninguna manera se permitirá estacionamiento en las calles peatonales.
2. **Teléfonos Públicos:** Ubicados por la Alcaldía o en el interior de negocios.

3. **Carteleras:** Se dispondrán lugares para la fijación de avisos, en carteleras especiales que estarán ubicadas como elemento para ese fin.
4. Los pisos y amoblamiento de las calles peatonales serán construidos por el Municipio de código con los diseños aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 64 : **PATIOS MÍNIMOS:** El patio mínimo de toda construcción será de 3.00 m x 3.00 m.

ARTICULO 65 : **AISLAMIENTOS POSTERIORES:** Toda construcción deberá proveer aislamiento mínimo de 3 mts. Con respecto a las construcciones vecinas, si la construcción crea servidumbre de vista.

ARTICULO 66 : **ALTURAS:** La altura de las construcciones nuevas que se hayan de levantar se manejará de la siguiente manera:

La altura de las edificaciones estará dada por la de las edificaciones vecinas. Cuando en una calle haya casas de uno y dos pisos, la edificación nueva deberá empalmarse a la altura de las inmediatamente contiguas.

**ARTICULO 67 : FACHADAS:**

- En general la dimensión dominante en los vanos será la vertical.
- Se diseñará una distribución tal que el ancho del lleno sea como mínimo 1.5 veces el del vano.
- La altura del vano será como mínimo 1.5 veces su ancho.
- El antepecho de ventanas o vitrinas será el predominante en la cuadra.
- Las líneas horizontales de dinteles de puertas y ventanas deberá mantenerse con los niveles de las existentes.
- Se mantendrá la altura de las cornisas a nivel de primer piso de las construcciones existentes en la cuadra.
- La distancia mínima del último vano al lindero será de 0.75 mts.

ARTICULO 68 : **CORNISAS:** Si existen cornisas en la cuadra en que se sitúe la edificación, la altura de la misma será la de las edificaciones existentes.

ARTICULO 69 : **VITRINAS:** Los vanos de vitrinas pueden tener en torno un marco y cornisas sobre el dintel, cuando la fachada completa de la construcción en que se encuentren lo permita o lo exija. El diseño de las rejas de seguridad se hará en modelos que armonice con las rejas y herrajes tradicionales existentes. Las rejas podrán ser enrollables o de tijera y una vez recogidas deberán quedar hacia el interior de la vitrina.



**ARTICULO 70: CUBIERTAS:** Se construirán únicamente con revestimiento de teja de barro no vidriada. Las pendientes serán las mismas de las construcciones aledañas. En caso de no existir éstas últimas, dichas pendientes estarán en un rango comprendido entre el 30% y 60% y en todo caso iguales a las de construcciones existentes en la cuadra. Las limatesas y cumbreras se harán igualmente en teja de barro. Ninguna cumbrera nueva podrá superar en altura la máxima existente en la manzana.. Las limahoyas pueden ser en latón, pero cuidando que las dos aguas que la conforman monten para ocultarlas.

**ARTICULO 71 : ALEROS:** Se construirán usando cualquier técnica estructural apropiada y se podrá utilizar cualquier recubrimiento continuo que presente una textura similar a la existente, evitando bordes agudos.

**ARTICULO 72 : CULATAS:** Las fachadas laterales o culatas sobre propiedades colindantes deberán ser pañetadas y acabadas con recubrimiento continuo. La culata debe protegerse mediante prolongación lateral del alero correspondiente, sin provocar escurrimiento sobre la propiedad vecina. El alero debe formar parte estructural de la cubierta.

**ARTICULO 73 : CANALES Y BAJANTES:** Los canales deben ser únicamente en latón o lámina metálica, de sección semicircular y sujetas con ganchos de hierro anclados a las vigas internas del alero. Los embudos también deben ser en lámina o latón metálico, con diseño cónico o piramidal. Los bajantes deben ir obligatoriamente por dentro del muro en el primer piso.

**ARTICULO 74 : REGULARIZACIÓN DE EDIFICIOS:** Los edificios construidos con anterioridad a este código y que no cumplan con las disposiciones del mismo sólo podrán adelantar reparaciones, mantenimiento y adecuación tendientes a ceñirse a las normas del presente código.

## **LIBRO V**

### **REQUISITOS PARA PRESENTACION Y APROBACION DE PROYECTOS**

#### **TITULO I**

#### **REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES**

Estas normas regirán para construcciones de una a cuatro soluciones arquitectónicas.

#### **CAPITULO I**

## **APROBACION PROYECTO ARQUITECTONICO**

### **ARTICULO 75 : APROBACION PROYECTO ARQUITECTONICO**

Para el estudio del proyecto individual arquitectónico de toda edificación que desee realizarse en el Municipio de Sucre, el interesado deberá solicitar la aprobación arquitectónica a la Secretaría de Planeación Municipal.

Deberá presentar:

- Proyecto diseñado y firmado por un arquitecto debidamente matriculado e inscrito en la Secretaría de Planeación.
- 2 juegos de copias heliográficas de los planos arquitectónicos.
- Firma del propietario en el juego de las fotocopias de los planos arquitectónicos.

### **ARTICULO 76 : Requisitos generales:**

- Formato para solicitud de aprobación de proyecto arquitectónico.
- Línea de paramento diligenciada.
- Requisitos línea Paramento:
  - Formato línea paramento
  - Paz y salvo catastral
  - Fotocopia de la escritura
  - Recibo pago de derechos.
- Paz y salvo catastral vigente.
- Fotocopia de escritura del predio
- Certificados de tradición actualizado con vigencia de cuarenta y cinco (45) días.
- La Secretaría de Planeación se reserva el derecho de solicitar documentos a información adicional.
- Dos sobres de manila tamaño oficio y en legajador tamaño oficio.
- Pago de derechos de revisión del proyecto.

### **ARTICULO 77 : Requisitos técnicos:**

- Los planos arquitectónicos deben tener como mínimo la siguiente información.
- Localización general con respecto a la esquina más próxima, escala 1:500
- Planta (s) de distribución arquitectónica debidamente acotada escala 1:50
- Planta (s) de cubiertas indicando pendientes y sentido de caída de las aguas , escala 1:50
- Cortes debidamente acotadas (dos cortes como mínimo, uno longitudinal y uno transversal). Escala 1:50

Cuadro de áreas que indique.

- Area lote, Area construida por piso propuesto, Area total construida, Area libre, índice de construcción e índice ocupación.

Todos los planos se presentarán en plancha de .50 x .70 centímetros como mínimo.

**ARTICULO 78:** La Secretaría de Planeación Municipal estudiará el anteproyecto arquitectónico e informará al propietario, en término no mayor a 15 días calendario la aceptación o negociación preliminar. La aceptación preliminar tiene vigencia de doce (12) meses, si vencido este termino, el interesado no ha continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar una nueva tramitación.

## **CAPITULO II**

### **APROBACION PROYECTO ESTRUCTURAL**

**ARTICULO 79 :** Aprobado el proyecto arquitectónico el interesado presentará para un estudio el proyecto estructural a la Secretaría de Planeación (2 pisos en adelante) con los siguientes requisitos:

- Proyecto estructural diseñado y firmado por un ingeniero civil debidamente matriculado e inscrito en la Secretaría de Planeación.
- 2 Juegos de copias heliográficas de los planes estructurales.

**ARTICULO 80 :** Requisitos generales:

- Formato de solicitud de aprobación de proyecto estructural debidamente diligenciado.
- Formato de memorial de responsabilidad debidamente diligenciado.
- memorias de cálculo (1 copia).
- Se solicitará estudio de suelos para construcciones de tres (3) pisos en adelante.

**ARTICULO 81 :** Requisitos técnicos:

- Planta de Ejes y cimientos esc. 1:50 debidamente acotados.
- Despiece de columnas
- Detalle de escaleras
- Diseño de los entresijos
- Diseño estructural de la cubierta
- Cortes y Secciones

**ARTICULO 82:** La Secretaría de Planeación Municipal estudiará el anteproyecto estructural e informará al propietario la aceptación o negación preliminar. La aceptación preliminar tiene vigencia de doce (12) meses y si vencido este término, el interesado no ha continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar una nueva tramitación.

### **CAPITULO III**

#### **REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION**

**ARTICULO 83:** Una vez aprobados los anteproyectos arquitectónicos y estructural la Secretaría de Planeación Municipal proferirá el acto administrativo el cual será notificado a su titular y a sus vecinos en los cinco (5) días siguientes a su expedición, de acuerdo con los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y será publicado por el interesado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos por el Artículo 65 de la Ley 09 de 1989.

**ARTICULO 84 :** Ejecutoriada el acto administrativo que concede la licencia se liquidará en la Secretaría de Planeación el valor del impuesto de construcción correspondiente, el cual deberá ser cancelado en Tesorería Municipal.

**ARTICULO 85 :** Cancelados los impuestos correspondientes y en firme el acto administrativo se concederá a licencia y podrá iniciar la ejecución de las obras.

**ARTICULO 86:** Modificaciones si durante la ejecución de las obras e interesado considera necesario introducir modificaciones que alteren el proyecto aprobado, este deberá solicitar la aprobación por escrito de la Secretaría de Planeación Municipal antes de su ejecución.

**ARTICULO 87 :** Renovación de licencias de construcción: Todo propietario debe renovar la licencia de construcción si a la fecha de su vencimiento no ha ejecutado la totalidad de la obra, para el efecto presentará la licencia anterior.

**PARAGRAFO 1:** El término de una prórroga o de un permiso, no podrá ser superior en un cincuenta por ciento (50%) al término de la autorización respectiva.

**PARAGRAFO 2:** La Secretaría de Planeación Municipal, renovará la licencia siempre que haya cumplido con el proyecto inicialmente aprobado. En caso contrario debe presentar los proyectos con las variaciones realizadas para su estudio de aceptación o negación.

## TITULO II

### REQUISITOS PARA URBANIZAR

#### CAPITULO I

##### PARA LA APROBACION DE PROYECTOS URBANISTICOS

**ARTICULO 88 :** Las personas naturales o jurídicas que intenten realizar planes, programas y proyectos urbanísticos en los perímetros de desarrollo de la ciudad de Sucre, deberán presentar un anteproyecto y acogerse a las especificaciones técnicas, que para la construcción de vías y redes de servicios públicos fijen la Secretaría de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos.

**ARTICULO 89:** Para el trámite de esta aprobación preliminar, deberán presentarse dos copias heliográficas de los planos urbanísticos (lotificación) firmado por un Arquitecto debidamente inscrito en la Secretaría de Planeación Municipal y por el propietario o promotor del proyecto con la siguiente información como mínimo:

Requisitos generales:

1. Formato de certificado de urbanismo debidamente diligenciado.
2. Formato de proyecto Urbanístico diligenciado.
3. Disponibilidad de servicios, expedida por las empresas correspondientes con vigencia de cuarenta y cinco (45) días como máximo.
4. Paz y salvo catastral vigente expedido por la Tesorería Municipal.
5. Fotocopia de la escritura del predio.
6. Certificado de tradición actualizado, con vigencia de cuarenta y cinco (45) días.
7. La Secretaría de Planeación Municipal se reserva el derecho de solicitar documentos e información adicional.
8. Pago de los derechos de revisión del proyecto.

Requisitos Técnicos:

- a. Localización general con respecto a la estructura urbana de la ciudad. Escala 1:10.000
- b. Plano de lotificación debidamente acotado a escala 1:500 que contenga la siguiente información.
  - Curvas de nivel a cada metro.
  - Red vial propuesta que indique los ejes y derechos de vía empalmes con vías existentes y su nomenclatura.

- Secciones transversales de las vías y su clasificación, incluyendo calzadas, andenes, zonas de seguridad y el ancho de la vía correspondiente.
  - Indicación de las manzanas y lotes.
  - Cuadro de áreas de los usos propuestos , áreas de cesión y relación porcentual correspondiente al área total de la propiedad.
- c. Deberá presentar anteproyecto arquitectónico, si se pretende construir programas de vivienda u otro uso  
Debe tener en cuenta los requisitos técnicos exigidos para este tipo de proyectos en el presente código.

Todos los planos del proyecto se presentarán en planchas de .50 x .70 centímetros como mínimo.

**ARTICULO 90:** Aprobación: Una vez radicado el anteproyecto será estudiado por la Sección vías de Planeación Municipal, el Ingeniero a cargo emitirá el concepto y se devolverá para el estudio urbanístico. El cual será sometido al análisis del comité Técnico de Planeación en un tiempo no mayor a los quince (15) días hábiles.

**ARTICULO 91:** La Secretaría de Planeación Municipal, oficiará al propietario la aceptación o negación preliminar tiene una vigencia de quince (15) meses y si vencido este término el interesado no ha continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar una nueva tramitación.

**ARTICULO 92: APROBACION DE SERVICIOS PUBLICOS:** Con base al anteproyecto aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal el interesado elaborará los proyectos y presupuestos para los servicios públicos y los someterá a la aprobación de las empresas respectivas, las cuales deberán dar su carta de aprobación o negarla en forma motivada en un plazo presidencial.

Estas aprobaciones serán:

- Centrales Eléctricas del Cauca o empresa de energía correspondiente
- Acueducto y Alcantarillado
- Empresa de Teléfonos
- Secretaría de Obras Públicas (Diseño de pavimento)
- Corporación Regional del Cauca C.R.C. (Sí la solución de alcantarillado es independiente).

Estas cartas de aprobación se entregarán a la Secretaría de Planeación Municipal para la expedición de la licencia.

**ARTICULO 93:** Para los proyectos estudiados por el Comité Técnico que por su magnitud e impacto urbanístico sea necesario presentar un estudio ambiental de código a la Ley 99 de 1993, deberán anexar a los documentos antes solicitados la Licencia Ambiental expedida por el organismo competente.

**ARTICULO 94: EXPEDICION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION:** La Secretaría de Planeación Municipal, expedirá la licencia para Urbanización y/o construcción por un término de quince (15) meses una vez cumpla con los siguientes requisitos:

PARAGRAFO 1 : Promesa y póliza de cumplimiento:

El urbanizador está obligado a la construcción, instalación y adecuación de las redes principales de los servicios de acueducto, energía eléctrica , alumbrado eléctrico público, alcantarillado, teléfonos, pavimentación de vías públicas, individuales y esquineras, empradización y arborización de las zonas verdes con sujeción a los proyectos y especificaciones técnicas aprobadas.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contempladas el urbanizador suscribirá ante el Municipio de Sucre, una acta de cumplimiento de obra, la cual será respaldada por una póliza de cumplimiento expedida por una entidad aseguradora por un valor del 25% de los costos de obras de urbanismo por un término no menor de 18 meses, la póliza será remitida a la oficina Jurídica de la Alcaldía, la cual mediante la resolución aprobará o negará la póliza.

Estarán exentos de la póliza de cumplimiento aquellas urbanizaciones que sean de vivienda de interés social cuyas obras urbanísticas sean financiadas por INURBE.

PARAGRAFO 2: La Expedición de la licencia de construcción o de un permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.

**ARTICULO 95:** Ejecutoriada el Acto Administrativo que concede la licencia, se liquidará en la Secretaría de Planeación, el valor del Impuesto de construcción correspondiente, el cual deberá ser cancelado en Tesorería Municipal.

**ARTICULO 96 :** Cancelados los impuestos correspondientes y en firme el acto administrativo, se concederá la licencia y podrá iniciar la ejecución de las obras.

**ARTICULO 97:** Recibo de Obras de Urbanismo: Una vez ejecutadas las obras de urbanismo, el urbanizador responsable solicitará ante las Empresas de servicios y la Secretaría de Obras Públicas, la expedición del acta de recibo final que certifique que la ejecución de las obras ha sido llevada a cabo de conformidad con el proyecto. Las actas serán presentadas ante la Personería Municipal.

**ARTICULO 98:** Póliza de estabilidad: El Urbanizador responsable constituirá a favor del Municipio de Sucre, una garantía de estabilidad por buena ejecución de las obras de urbanismo por el término de dos (2) años y por un valor de diez por ciento (10%) correspondiente al del presupuesto aprobado en la forma establecida en el Artículo # , parágrafo 1. La garantía de que trata este artículo no ampara el deterioro causado por terceros y que no corresponda a una utilización normal.

PARAGRAFO 1: La Garantía de estabilidad por buena ejecución de las obras a que está obligado el urbanizador, se hará efectiva cuando las circunstancias así lo aconsejen, mediante resolución motivada proferida por el Alcalde Mayor, contra la cual procede el recurso de reposición dentro de los términos legalmente establecidos.

PARAGRAFO 2: Sin perjuicios de la efectividad de la garantía de estabilidad, las empresas de servicios y la Secretaría de Obras Públicas podrán exigir al urbanizador la reparación por su cuenta y riesgo de todo deterioro que se presente, imputable a la mala ejecución o baja calidad de los materiales empleados en las obras, mediante aviso escrito dirigido al urbanizador responsable. Si este no adopta las medidas indispensables para la reparación dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha del aviso, podrán efectuarlas y su valor será exigible ejecutivamente al urbanizador.

## **NORMAS GENERALES PARA URBANIZAR**

**ARTICULO 99:** En referente a licencias ambientales, se debe tener en cuenta el Decreto 1892 de 1999 para cualquier tipo de Parcelación, Urbanización y Loteo.

**ARTICULO 100 :** En relación con la protección y el medio ambiente todo urbanizador está obligado a dejar una franja no inferior a 30 Mts de ancho, paralela a cada lado de la orilla del cauce de los ríos, quebrada y arroyos, sean permanentes o no y alrededor los lagos o depósitos de agua.

**ARTICULO 101:** Sistema para urbanizar: Todas las áreas no desarrolladas situadas en el perímetro del servicio podrán ser urbanizadas mediante sistemas de lotes individuales o con el sistema de agrupación y/o conjunta y parcelaciones.

PARAGRAFO 1: El sistema de lote individual, consiste en la división de las manzanas en áreas menores de propiedad individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público. El lote mínimo está referenciado al uso y normas correspondientes.



PARAGRAFO 2: El sistema de agrupaciones consiste en la propuesta que considere el establecimiento de áreas de propiedad privada individual y áreas de propiedad privada comunal.

**ARTICULO 102: CONJUNTOS CERRADOS:** Para los proyectos urbanísticos en áreas residenciales que presenten características de conjunto cerrado deberán contemplar los siguientes requisitos:

- Deberá cumplir con todas las normas que contemple el área residencial a que pertenece.
- Que sus vías de desarrollo interna no interfieran en el desarrollo del plan vial y que no presenten continuidad en la malla urbana.
- En los conjuntos cerrados debe reservarse para ceder a la comunidad, las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente a las normas establecidas para cada actividad residencial. La habilitación y construcción de éstas áreas cedidas es de obligatorio cumplimiento para quienes adelantan el desarrollo del conjunto.
- Deberá cumplir en áreas de cesión de zona verde y comunal la establecida para esta norma, más de un 40% adicional del área total cedida para involucrarla dentro del conjunto.
- Los conjuntos cerrados deberán presentar control y vigilancia de portería permanente así, como reglamentación de copropiedad.
- Que el cerramiento con el cual se haga dicho conjunto deberá presentar buenas condiciones estéticas de fachada y acabados, lo cual no permite que los cierres se realicen con las culatas de las viviendas sin ningún tipo de tratamiento.
- Para edificaciones multifamiliares el cerramiento deberá hacerse en forma transparente luego de dejar una zona verde por todo su perímetro igual al antejardín exigido por la Secretaría de Planeación y nunca menos de 3 mts. Esta zona será computada como parte de la cesión obligatoria y se entregará por escritura pública al Municipio al mismo tiempo que las otras zonas de cesión.

## **LIBRO VI**

### **DE LA CESION DE AREAS AL MUNICIPIO DE SUCRE**

#### **TITULO NORMAS GENERALES**

#### **CAPITULO I**

#### **DE LA CESION PARA USOS PUBLICOS**

**ARTICULO 103:** Toda urbanización o lotificación mayor a cinco viviendas, deberá prever y ceder a título gratuito al Municipio de Sucre, las áreas mínimas que se requieran para los usos públicos con base en porcentaje sobre el área urbanizable de los terrenos que van a ser urbanizados.

**ARTICULO 104 :** Las áreas de cesión están destinadas, así:

1. Urbanizaciones de densidad alta.
  - Más de 60 unidades de vivienda por hectáreas.
  - Porcentaje a ceder: 24%
  - Distribuidos así:
    - 30% a ceder para servicio comunal
    - 70% a ceder para zona verde.
2. Urbanizaciones de densidad media alta
  - De 40 a 60 Unidades de vivienda por hectárea.
  - Porcentaje a ceder : 20%
  - Distribuidos así:
    - 30% a ceder para servicios comunal
    - 70% a ceder para zona verde.
3. Urbanizadores de densidad media
  - De 20 a 40 unidades de vivienda por hectárea.
  - Porcentaje a ceder : 17%
  - Distribuidos así:
    - 30% a ceder para servicio comunal
    - 70% a ceder para zona verde.
4. Urbanizadores de densidad baja
  - Menos de 20 unidades de vivienda por hectáreas.
  - Porcentaje a ceder: 13%
  - Distribuidos así:
    - 30% a ceder para servicios comunal
    - 70% a ceder para zona verde.

**ARTICULO 105 :** Para los anteproyectos que presente conjuntos cerrados deberá cumplir en áreas de cesión de zona verde y comunal la establecida para esta norma, más un 40% adicional del área total cedida para involucrarla dentro del conjunto.

**ARTICULO 106 :** Los porcentajes de cesión deben calcularse sobre el área neta resultante después de excluir:

- Canales

- Area no edificables
- Vías de Plan Vial
- Afectaciones de cuerdas de alta tensión

En desarrollos multifamiliares la zona de aislamiento entre edificios se considera como áreas no edificables.

**ARTICULO 107 :** Con el fin de mantener un equilibrio espacial entre el área construida y el área a ceder, esta deberá conformarse por un terreno con un área no inferior al porcentaje.

- Urbanizaciones de Densidad alta:  
80% del área a ceder.
- Urbanizaciones de Densidad media alta:  
65% del área a ceder.
- Urbanizaciones de Densidad Media:  
50% del área a ceder
- Urbanizaciones de Densidad Baja:  
40% del área a ceder.

Las áreas restantes a los porcentajes anteriormente estipulados deberán guardas tamaños y formas adecuadas que permitan su aprovechamiento y disfrute.

**ARTICULO 108:** Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o visitantes, en la actividad residencial serán tenidas en cuenta en un porcentaje no mayor al 30% de la cesión comunal.

**ARTICULO 109:** La Secretaría de Planeación Municipal aprobará o inaprobará la localización del área a ceder por el urbanizador dependiendo de:

- Las Condiciones topográficas del terreno.
- Fácil accesibilidad.
- Optimas condiciones de utilización

**ARTICULO 110 :** El Urbanizador deberá ceder a título gratuito las áreas correspondientes a:

- Vías
- Estacionamientos públicos
- Bahías de paraderos de buses.

**ARTICULO 111 :** Las áreas no edificables, siempre y cuando sean tratadas y urbanizadas en su totalidad se aceptarán como zonas verdes sin exceder los siguientes porcentajes:

- Urbanizaciones de densidad alta:  
20% del área a ceder.
- Urbanizaciones de densidad media alta:  
30% del área a ceder.

**ARTICULO 112 : Ajuste al Plan Vial:** Las calles y carreras proyectadas deben empalmar con los ejes de las calles y carreras existentes y ajustarse en un todo al plan vial de la ciudad.

**ARTICULO 113: De los servicios públicos;** requisitos mínimos: Toda urbanización deberá proveer los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público y teléfonos con las especificaciones que hayan adoptado las empresas de servicios públicos y las normas que se enuncien en el presente código.

**ARTICULO 114 : Mejoras de Zonas Verdes:** En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar la empedradización y la urbanización, así como dotarlo de los servicios de agua, construir los senderos y campos deportivos que conforman el parque. Estas dotaciones junto con el área respectiva deben cederse al Municipio de Sucre a título gratuito para destinarlas a uso público.

**ARTICULO 115 : Dotación de servicios de las zonas comunales:** El área destinada a zona comunal podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador deberá dotarla de las acometidas de los servicios públicos.

**ARTICULO 116 :** El equipamiento comunal podrá ser destinado a los siguientes usos:

- Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas y juegos cubiertos.
- Educación : Guardería o Jardín infantil.
- Asistencial: Enfermería o puesto de salud.
- Social: Salas de usos múltiples.

## **LIBRO VII**

### **NORMAS VARIAS**

**TITULO I**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS**  
**CAPITULO I**  
**NORMAS FISICAS**

**ARTICULO 117 : Semisótanos:** Se permitirá la construcción de semisótanos cuando cumplan las siguientes normas:

1. El nivel inmediatamente superior a semisótano no podrá tener una altura mayor a un metro con diez centímetros (1.10 Mts).
2. Para dar licencia de construcción en estos casos el interesado deberá presentar la cota de alcantarillado certificada por dicha entidad relacionada por la posibilidad del desagüe del semisótano.
3. Los daños que puedan presentarse en el semisótano no podrán ser causa de reclamos ante las entidades municipales.
4. El área de semisótano se computará en los cálculos del área bruta y de las áreas de construcción y de ocupación de la edificación.
5. Cualquier daño ocasionado a vecinos por la ejecución de dicho semisótano será de exclusiva responsabilidad del constructor.

**ARTICULO 118 : Sótanos:** Unicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas o subestaciones de servicio y que cumplan las siguientes normas y disposiciones:

- Provisión de un sistema de bombeo para aguas negras lluvias.
- El área de sótano no se computarán en los cálculos del área total construida, ni en las áreas de construcción ni ocupación de la edificación.

**ARTICULO 119 : Azoteas, Pisos Adicionales y Torres.**

1. **Azoteas:** Los edificios podrán cubrirse con azoteas si se cumplen las siguientes condiciones:
  - a. Que el cerramiento exterior de la azotea retroceda, con relación al plano de la fachada, una distancia igual al voladizo, y si no lo hubiere, una distancia no menor de un metro (1.00 Mt). El cerramiento o baranda perimetral de la azotea no podrá tener una altura mayor de un metro (1.00 mt). En las fachadas, ni de un metro con sesenta centímetros (1.60 Mts) en los linderos y entre estas dos alturas deberán existir una solución de continuidad.

- b. Que las áreas cubiertas de la azotea, utilizables para escaleras, descanso , lavadero, etc. Sea computada en el área de construcción.
- 2. Piso adicional:** (Desván, ático o pent-hause), se permitirá todas las construcciones de un piso adicional, con retroceso a partir de todas las fachadas y si cumple las siguientes condiciones:
- a. Si el edificio no tiene servicio de ascensores, el piso adicional o desván será dependiente del piso inmediatamente inferior, como segundo nivel de apartamentos, o estará a servicio de todo el edificio como restaurantes, juegos, de niños, etc.
  - b. Toda edificación que exceda los cinco (5) pisos independientes deberá ser dotado del servicio de ascensor.
- 3. Torres para instalaciones mecánicas y técnicas:** Las torres de los ascensores, tanques de agua y similares, no se tendrán en cuenta al aplicar las disposiciones de altura máxima deberán cumplir las siguientes normas:
- a. La suma de las áreas ocupadas por estas torres no deberán exceder del quince por ciento (15% ) del área total de la cubierta. Estos volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco (5) metros, desde el parámetro de las fachadas exteriores del último piso.
  - b. Al presentar los planos para la aprobación de la construcción, se deberá adjuntar los estudios arquitectónicos de esta parte del edificio.

**ARTICULO 120: Voladizos :** Será permitida la construcción de voladizos, que cumpla con las normas siguientes:

- a. Los voladizos sobre fachadas de la calle, deberán proyectarse en forma que se asegure , en lo posible,
- b. una solución de continuidad con los edificios adyacentes.
- c. Los voladizos podrán sobresalir sobre fachadas una distancia determinada según el ancho del antejardín y no exceda el 20% de este ancho.
- d. El área de los voladizos se computará en los cálculos de área de ocupación y las áreas de construcción.
- e. Sobre la vía pública no se permitirán voladizos cuya altura libres sobre andén sea menor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50).

**ARTICULO 121: Empalmes de construcción vecinas:** Cuando en los lotes contiguos existan construcciones, los planos que presenten para su aprobación, deberán incluir un conjunto de la nueva fachada con las de las construcciones existentes contiguas a escala 1:50 que comprenda por lo menos una franja de un cincuenta por ciento de cada una de las fachadas adyacentes.

La Secretaría de Planeación deberá rechazar las soluciones de empalmes y sugerir modificaciones a los interesados, cuando a su juicio puedan ser realizadas en forma armónica. En caso de desacuerdo entre el interesado y esta oficina, los proyectos deberán ser enviados al Comité Técnico para que recomiende una solución al respecto.

**ARTICULO 122: Construcciones anexas:** Las construcciones anexas deberán cumplir las normas sobre antejardines y aislamientos acordados para diferentes zonas y no podrán situarse fuera del área para ubicación. No podrán construirse dentro del antejardín cubiertas, kioscos ni otros anexos.

**ARTICULO 123: Basuras:** las agrupaciones y/o conjuntos que planteen soluciones de vivienda multifamiliar deberán plantar un sistema de almacenamiento colectivo de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención de incendios.

**ARTICULO 124: Culatas:** Cuando al construir una edificación quedan al descubierto culatas en esta o en las construcciones adyacentes, su arreglo y presentación estarán a cargo del propietario de la nueva edificación para lo cual se deberán usar materiales similares a los de la fachada.

**ARTICULO 125: Habitabilidad de los espacios:** Todo espacio destinado al desarrollo de las necesidades básicas de la actividad humana, debe garantizar el establecimiento de condiciones de iluminación, ventilación, volumen y área.

**ARTICULO 126: Antejardines contiguos variables:** Si el lote se encuentra entre dos construcciones con antejardines de diferente profundidad, la nueva edificación deberá alinear su fachada a ambas. Si el lote se encuentra entre una construcción con antejardín y una sin él la nueva edificación deberá respetar el antejardín existente.

PARAGRAFO 1: En las áreas aún no desarrolladas, el antejardín deberá cumplir con las normas establecidas en el presente código.

PARAGRAFO 2: En áreas desarrolladas y aprobadas por la Secretaría de Planeación Municipal, se respetará los aislamientos frontales existentes.

**ARTICULO 127: Línea de demarcación o paramento:** Para construcciones en urbanización existentes o en cualquier otro sector de la ciudad deberá solicitar el formato de línea de paramento donde aparecen los requisitos de su diligenciamiento. Previa presentación de recibo de pago de los derechos correspondientes, la Secretaría de Planeación Municipal expedirá la demarcación en

un término no mayor de quince (15) días hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud y tendrá una vigencia de sesenta (60) días; su expedición no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su ocupación.

**ARTICULO 128: Aislamientos:** Las áreas residenciales propuesta en el presente Código deberán tener en cuenta los siguientes aislamientos mínimos:

1. Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares: El aislamiento frontal o antejardín para áreas residenciales A Y B, deberán tener tres metros con cincuenta centímetros (3-50 Mts) Vías de Plan Vial e igualmente tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts) sobre las vías vehiculares contempladas en el proyecto.

Para las áreas residenciales C deberán tener dos metros (2.00 Mts) sobre las vías del Plan Vial e igualmente dos metros sobre las vías vehiculares contempladas en el proyecto.

La Secretaria de Planeación estudiará los proyectos que propongan usos diferentes a la actividad residencial en lo referente a los aislamientos frontales, posteriores y laterales sobre vías y sobre predios vecinos.

2. Para vivienda unifamiliares y bifamiliares: El aislamiento lateral para área residenciales A y B deberá tener como mínimo sobre las vías del plan vial sobre las vías vehiculares contempladas en el proyecto dos metros (2:00 Mts).

Para las vías residenciales C, deberá tener como mínimo sobre las vías del Plan vial y sobre las vías vehiculares contempladas en el proyecto un metro con cincuenta centímetros (1.50 Mt).

3. Para la vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar: El aislamiento posterior sobre predios vecinos públicos o privados, deberá guardar un aislamiento mínimo de tres metros (3.00 Mts), tomados a partir de los pisos uno (1) y dos (2) y un aislamiento de cinco (5.00 Mts) para los pisos tres (3), cuatro (4) y altillo; o en su defecto un promedio de ambos aislamientos.
4. El aislamiento posterior para todas las zonas de actividad residencial, deberá preveer una distancia de tres metros (3.00 Mts) como mínimo si la construcción no tuviese servidumbre de vista para soluciones unifamiliares y bifamiliares. Esta construcción deberá tener un máximo de la mitad del ancho posterior del predio cuya distancia en ningún momento debe ser inferior a tres metros (3.0 Mts) (aislamiento lateral).
5. Si se presentan lotes con condiciones no óptimas para el buen desarrollo del aislamiento posterior debido a su área ó a su geometrización muy irregular, estará



a cargo del arquitecto de normas y diseños darle su visto bueno de acuerdo a su buen desarrollo arquitectónico.

**ARTICULO 129: Patios:** Para las áreas residenciales A y B deberán cumplir las siguientes áreas y dimensiones mínimos.

1. Para las viviendas multifamiliares y bifamiliares, los patios deberán tener un área de nueve metros cuadrados (9.00 Mts<sup>2</sup>), con un lado no menor de tres (3.00 Mts).
2. Para las viviendas multifamiliares; los patios deberán tener un área de dieciséis metros cuadrados (16.00 Mts<sup>2</sup>) con un lado no menor de cuatro metros (4.00 Mts).
3. Para los lotes destinados a vivienda unifamiliar y bifamiliar menores a seis metros (6.00 Mts) de ancho, estos deberán tener patios con un lado mínimo a la mitad del ancho del lote por tres metros (3.00 Mts).
4. Los proyectos que contemplan zonas de ropas o lavandería podrá tener para este espacio un área inferior.

**ARTICULO 130: Cerramiento de lotes:** Todo terreno o lote sin construir tendrá un cerramiento en el frente o frentes que den a las áreas de uso público, los cuales deben cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Antes de proceder al cerramiento de un lote el propietario deberá solicitar la línea de paramento y su
- b) respectiva nomenclatura a la Secretaría de Planeación Municipal.
- c) La altura mínima será de 2.30 ml y debe construirse en bloques de cemento, ladrillo prefabricados con columnas o machones mínimo cada 3.00 ml, y su cara exterior debidamente enlucida; deberá además, prever una puerta de acceso para realizar limpieza y fumigación periódica.

**ARTICULO 131 :** Todo propietario deber velar por el mantenimiento del andén frente a su predio; así mismo, frente a los lotes donde no esté construido el andén, el propietario deberá adelantar la obra continuando las existentes en los predios de los vecinos.

La contravención a estas normas serán sancionadas por el Alcalde según la gravedad de la infracción, en forma sucesiva hasta que el infractor subsane la violación a la norma adecuándose a ella así:

Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes son renuentes a cerrar los lotes o construir su respectivo andén.

**ARTICULO 132 : Parasoles:** Solo se permitirán en antejardines y tendrán un ancho máximo de 80 cms, serán ubicados únicamente en áreas múltiples.

PARAGRAFO : Las áreas verdes proyectadas por el diseñador en los frentes de las casas y sus antejardines deben mantenerse según criterio del proyectista y sólo se permitirá colocar piso duro en un 50% de dicha área previo visto bueno de la oficina de Planeación.

**ARTICULO 133: Aislamientos cuerdas de alta tensión:** Para lotes que se vean afectados con líneas de alta tensión de 115.000 voltios, las distancias mínimas reglamentarias libres sobre el piso son de 10 Mts. Lineales a lado y lado del eje del conductor exterior de la misma y demás disposiciones que para estos casos tenga la Empresa Centrales Eléctricas del Cauca “CEDELCA” y la Empresa Municipal de Energía.

**ARTICULO 134: Permisos menores de construcción:** Se contemplan como permisos menores aquellos que no sobrepasen los 20 M2 de construcción, para diligenciar dichos permisos se deberá comprar formato especial para dicho trámite, el cual determina los procedimientos a seguir.

**ARTICULO 135: Demoliciones:** Se otorgará el permiso previa solicitud y estudio de esta a la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO 136: Espacio Público:** Se entiende por espacio público conforme lo establece la Ley 09 de 1.989 (Ley de Reforma Urbana).

“El conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados,. Destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones , para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad.

PARAGRAFO 1: El destino de los bienes de uso público incluídos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, por iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

PARAGRAFO 2: Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de usos público, se presentará solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal, esta efectuará la respectiva visita y lo clasificará dentro de una de las 5 categorías existentes para este tipo de servicios.

**ARTICULO 137 : Parqueaderos de uso público:** Se presentará solicitud ante la Secretaría Municipal, esta efectuará la respectiva visita y lo clasificará dentro de una de las 5 categorías existentes para este tipo de servicios.

**ARTICULO 138: Eliminación Barreras Arquitectónicas:** Son aquellas normas que se deben establecer para todas aquellas edificaciones que presten un servicio público y cuyo único fin es la eliminación de estas para beneficio de las personas incapacitadas.

## CAPITULO II

### NORMAS GENERALES

**ARTICULO 139 : JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL:** Objetivo: La Junta de Planeación es el principal órgano asesor de la Secretaría de Planeación, en lo relacionado con la preparación, integración y evaluación del plan de desarrollo de la ciudad y proyectos de toda índole que por su envergadura ameriten un concepto de dicha Junta.

PARAGRAFO 1: Son funciones de la Junta de Planeación Municipal las siguientes:

- a. Recomendar al Gobierno Municipal, las políticas y criterios que sirvan de base para la elaboración de los Planes y programas de desarrollo económico y social y de las obras públicas municipales de acuerdo con las políticas generales trazadas por el Gobierno nacional.
- b. coordinar las actividades que realicen en el Municipio los organismos nacionales, departamentales y Municipales.
- c. Aprobar los planes y programas generales o sectoriales de las entidades públicas municipales y de aquellas que a nivel departamental o nacional inciden en el desarrollo del Municipio.
- d. Analizar y discutir el proyecto del Plan Municipal del Desarrollo (Ley 152 de 1994).
- e. Organizar y coordinar una amplia discusión sobre el proyecto del Plan Municipal de desarrollo, mediante la organización de reuniones en las cuales intervengan los sectores económicos, sociales, ecológicos, comunitarios y culturales con el fin de garantizar eficazmente la participación ciudadana de acuerdo con el Artículo 342 de la Constitución Política.

- f. Absorber las consultas que sobre el Plan Municipal de desarrollo formule el Gobierno Municipal o las demás autoridades de Planeación durante la discusión del proyecto del plan.
- g. Conceptuar sobre el plan de desarrollo municipal elaborado por el municipio.
- h. Conceptuar sobre los proyectos de acuerdo que proponga el ejecutivo al Concejo Municipal relacionados con el Desarrollo Urbano del Municipio.
- i. Las demás que le sean asignadas por normas legales.

PARAGRAFO 2: La Composición de la Junta de Planeación será la siguiente:

- 1. El Alcalde o su delegado quien la presidirá
- 2. El Secretario de Planeación Municipal
- 3. El Secretario de Obras Públicas
- 4. El Secretario de Educación Municipal
- 5. El Secretario de Salud Municipal
- 6. El Personero Municipal
- 7. Un representante del Honorable Concejo Municipal
- 8. Un Ingeniero
- 9. Un Arquitecto

PARAGRAFO 3: A las sesiones de la Junta de Planeación podrán ser invitados los gerentes de servicios públicos , directores de establecimientos públicos y otros funcionarios cuando por razón de los asuntos tratados se considere conveniente su asistencia.

PARAGRAFO 4: La Junta de Planeación Municipal se reunirá una vez por mes o cuando lo convoque su Presidente o el Secretario de Planeación.

PARAGRAFO 5: Los asuntos tratados en la Junta de Planeación Municipal serán consignados en actas que serán levantadas por el secretario de la misma, las actas se enumeran sucesivamente con la indicación de fecha y hora y serán autorizadas con la firma de quién presida la reunión y el secretario de la Junta.

**ARTICULO 140 : COMITÉ TECNICO DE PLANEACIÓN:** Dicho comité tendrá como objeto la administración y aplicación del Código de ordenamiento urbano y demás normas que se establezcan en este código.

PARAGRAFO 1: Son funciones del Comité Técnico de Planeación Municipal las siguientes:

- a. Conceptuar sobre los proyectos de cambios de zonificación de conformidad con las normas vigentes y con base en los estudios técnicos que le presente la Secretaría de Planeación.

- b. Evaluar la aplicación de los reglamentos urbanos y proponer las modificaciones que juzguen necesarias.
- c. Estudiar y resolver los casos de excepción en el reglamento urbano que a su criterio resulten plenamente justificables para beneficio de la ciudad.
- d. Decidir sobre interpretaciones en caso de dudas en la aplicación del reglamento urbano.
- e. Estudiar y aprobar los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que el Jefe de Sección Técnica crea conveniente que deban ser analizados y conceptuados por dicho Comité, de acuerdo a su magnitud e impacto urbanístico.
- f. Recomendar la aplicación de sanciones por la violación a la reglamentación urbana.

PARAGRAFO 2: La composición del Comité Técnico de Planeación será conformado por personas técnicas en el tema de Ingeniería y Arquitectura así:

1. El Secretario de Planeación Municipal o su delegado quien la presidirá.
2. Un arquitecto
3. El Ingeniero Estructural
4. La Asesora Jurídica de Planeación Municipal

PARAGRAFO 3: A las sesiones del Comité Técnico de Planeación podrán ser invitados otros funcionarios cuando con razón de los asuntos tratados se considere conveniente su asistencia.

PARAGRAFO 4: El Comité Técnico de Planeación se reunirá ordinariamente cada 15 días , o cuando la convoque su presidente y el Jefe de Sección Técnicas de Normas y Diseños.

PARAGBRAFO 5: Actuará como Secretario del Comité Técnico de Planeación la Secretaria de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 6: Los asuntos tratados en el Comité Técnico serán consignados en actas que serán levantadas por la Secretaría de la misma, las actas se enumeran sucesivamente con indicación de fecha y hora y serán autorizadas con la firma de quien presida la reunión y la Secretaría del Comité.

**ARTICULO 141: INSCRIPCION DE PROFESIONALES:** Para la aprobación de Proyectos Arquitectónicos y urbanísticos, así como de cálculos estructurales en la Secretaría de Planeación Municipal, todo profesional Arquitecto o Ingeniero para su presentación y estudio de estos proyectos deberá inscribirse previamente en dicha Secretaría.

PARAGRAFO: Requisitos de Inscripción para Ingeniero y Arquitectos.

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía
- Fotocopia autenticada de la Tarjeta Profesional que lo acredite como tal.

PARAGRAFO: Para la radicación y presentación de los proyectos antes mencionados será exigible la presentación del carnet expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.

**ARTICULO 142: PAZ Y SALVO DEL CONSTRUCTOR:** Toda Entidad, constructor o propietario de Proyectos urbanísticos que piensen construir en el Municipio de Sucre, deberá solicitar ante Personería Municipal un paz y Salvo en el cual se estipule que se encuentra libre de cesiones públicas de otros proyectos antes ejecutados.

**ARTICULO 143:** Todo PERMISO, CONSTANCIA, LINEA DE PARAMENTO, CERTIFICADO, USO DE SUELO, CERTIFICADO DE URBANISMO, EXPEDICION DE NOMENCLATURA: Deberá adquirir formato expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual contempla todos los requisitos y documentos a anexar para su debido diligenciamiento y pagar los debidos derechos en la Secretaría de Hacienda Municipal.

**ARTICULO 144: VISITAS TECNICAS:** Toda solicitud remitida a la oficina de Planeación para efectuar cualquier concepto técnico sobre asuntos que conciernan a la Secretaria de Planeación Municipal, deberán llenar formato de solicitud, anexando el derecho de pago de la visita.

**ARTICULO 145: MULTAS Y SANCIONES:** De conformidad con las disposiciones contempladas en la Ley 09 de 1989, Capítulo IV, las sanciones a las normas estipuladas en el presente código serán impuestas por el Alcalde Mayor según la gravedad de la infracción en forma sucesiva hasta que el infractor subsane la violación de la norma adecuándose a ella, así:

- a. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola, o cuando está caducado, o en contravención a lo preceptuado en ellas, además de la orden policiva de suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- b. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de la parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia.
- c. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso

público, o los encierren sin autorización de las autoridades de Planeación, en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

**ARTICULO 146:** Los actos del Alcalde Mayor, a los cuales se refiere el numeral anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordene la suspensión de obra y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas previstas en el respectivo Código en la primera instancia ante los Tribunales Administrativos, y en segunda instancia ante el Consejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandado, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 147 :** El Alcalde queda facultado para reglamentar, lo establecido en el presente Código.

**ARTICULO 148 :** La Administración Municipal, por intermedio del Alcalde, para quien infrinja la escritura de cesión de zonas de uso público, impondrá multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y quince (15) salarios mínimos mensuales cada una, considerándose como sucesivo el lapso de tiempo de quince (15) calendario.

**ARTICULO 149 :** Todas las personas naturales o jurídicas dedicadas a las actividades de urbanización, enajenación de inmuebles destinados a vivienda y las demás actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 deben obtener los permisos de la Administración y demás normas para ejercer la actividad.

De conformidad con el código Ley 78 de 1987, esta función la ejerce el Municipio de Sucre para lo cual se ha asignado a la Secretaría de Planeación Municipal, dependencia ante la cual se harán los trámites correspondientes.

**ARTICULO 150:** Sin perjuicio de la imposición de las sanciones a que se haga merecedor por infracción a las normas del presente código, las personas naturales o jurídicas dedicadas a las actividades contempladas por la ley 66 de 1968, el Código Ley 2610 de 1969 y sus disposiciones reglamentarias, se harán también acreedoras a las sanciones que por la infracción a la Ley de vivienda se establecen.

**ARTICULO 151:** El presente Código rige a partir de la fecha de publicación y deroga todas las normas que le sean anteriores y contrarias.

**COMUNÍQUESE Y CUMPLASE:**

Dado en Sucre a los \_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del dos mil uno(2001) .

---

Alcalde Municipal  
Sucre - Cauca

---

Secretario de Planeación  
Sucre – Cauca



## **BIBLIOGRAFIA**

- CÓDIGO URBANO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE POPAYÁN - CAUCA. Planeación Municipal. Luis Fernando Velasco, Alcalde, Jorge Naranjo, Secretario de Planeación. Popayán - Cauca.