

2. COMPONENTE URBANO

2.1 OBJETIVOS Y POLITICAS

ARTÍCULO 35.- OBJETIVOS GENERALES. Los objetivos que busca el Componente Urbano del PBOT son:

- a. Involucrar al sector privado en la planeación urbanística como actor fundamental ya sea como propietario, constructor o urbanista.
- b. Concertar objetiva y equilibradamente el desarrollo urbano del municipio.
- c. Establecer mecanismos de retribución por el impacto causado en la infraestructura de servicios y en el medio ambiente existente por nuevos desarrollos.
- d. Cambiar la concepción dentro de la comunidad, que se tiene de la propiedad privada concientizándolos sobre la relevancia que tiene el interés general sobre el particular.
- e. Establecer medidas de control de la densificación del territorio de manera que siempre este acorde con la capacidad de la infraestructura existente.
- f. Reglamentar los beneficios a favor del Municipio por las cargas generadas por mayor aprovechamiento en el uso del suelo
- g. Implantar dentro del territorio municipal la planeación urbanística colectiva, de manera que pase a un segundo plano la planeación de lote por lote.
- h. Dotar a la administración municipal de una normatividad funcional moderna ajustada al crecimiento, desarrollo y necesidades actuales de la población que permita prestar los servicios de planeación en forma mas dinámica y organizada.
- i. Establecer sanciones para aquellas personas que de una u otra forma incumplan con las disposiciones legales vigentes existentes o que se establezcan en el presente acuerdo.
- j. Determinar los trámites y procedimientos administrativos requeridos para lograr mayor eficiencia y oportunidad en la prestación del servicio de planeación.

ARTICULO 36.- POLITICAS DE DESARROLLO URBANO. Son políticas de Desarrollo Urbano en el territorio municipal, las siguientes:

1. Planificación del ordenamiento de las áreas urbanas, suburbanas y rurales, así como de los medios de integración a nivel municipal y con la región a través de programas específicos mediante los cuales se instrumente la integración como plan sectorial.
2. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos naturales ecológicos y ambientales del municipio, en particular los siguientes, en concordancia con la definiciones científicas sobre el particular y con sujeción a la normatividad nacional:
 - a. El sistema hidrográfico y su integración a los usos urbanos circundantes. (Adecuación hidráulica, saneamiento, tratamiento físico y arborización ornamental de las rondas, zonas amortiguadoras y espacios públicos adyacentes a cada una de las quebradas y ríos, a las lagunas, embalse, canales y obras de ingeniería hidráulica).
 - b. El medio aéreo y sus condiciones de incontaminación, temperatura adecuada y respirabilidad.
 - c. El espacio aéreo y su utilización con edificaciones que no deterioren las condiciones de luminosidad, vista y transparencia mínima para el disfrute de la colectividad.
 - d. El sistema orográfico; sus fuentes agua, su vegetación, sus suelos y las características de los mismos.
 - e. Los parques correspondientes a usos recreativos de carácter privado o público.
 - f. Los elementos naturales y creados de predios destinados a usos recreativos al aire libre y de las lagunas, prados, arborización ornamentales y edificios integrados a los mismos,

así como la conservación del uso recreativo como tal, ya sea los inmuebles estén destinados al uso público o al uso privado.

3. Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionado con el desarrollo físico, de las obras que deban emprenderse o continuarse y las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.
4. Definición de prioridades para la realización de planes parciales en aquellos sectores de expansión que demandan una acción coordinada inmediatamente en distintos frentes, por causas de acumulación de deficiencias estructurales en los servicios públicos básicos, de manera que sea posible determinar las directrices y prioridades de su desarrollo físico, definir los aspectos de reglamentaciones urbanísticas que demanden modificaciones y adoptar programas de desarrollo integrado con sus correlativos programas de inversiones.
5. Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, amoldamiento, dotación, reivindicación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del Espacio Público. Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del planeamiento físico:
 - a. El Plan Vial General de la ciudad, con proyectos específicos relativos a la malla vial arterial, vías locales, especialmente las que integran barrios y sectores a la malla vial arterial, caminos peatonales y todos aquellos espacios y sus servicios complementarios, puestos al servicio del desplazamiento de personas, cargas y vehículos.
 - b. El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación públicos, de manera que llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación.
 - c. El plan de espacio público de propiedad privada, especialmente en lo referente a las obligaciones de propietarios, urbanizadores y constructores en cuenta a las características de los elementos naturales de los inmuebles privados destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y al diseño y ejecución de los elementos arquitectónicos de los mismos.
 - d. El plan de servicios públicos y de obras públicas, que integran, tanto los planes maestros de las empresas de servicios públicos, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenaje, acueductos, alcantarillados, instalaciones y acometidas, a cargo del propietario y urbanizadores.
 - e. Los programas de Inversiones en el Espacio Público y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos.
6. Conservación y restauración de determinadas edificaciones u zonas, o conjunto de edificios y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.
7. Permitir y fomentar la densificación, o sea el incremento en la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, usos, actividades o unidades prediales, pero sin sobrepasar los topes de tolerancia de las vías y redes del sector y sin que con la densificación se contribuya al demérito de los valores ambientales y ecológicos, o el valor económico de la propiedad inmueble.
8. Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en las rondas de las quebradas y en zonas con movimientos en masa. Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos al mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.
9. Dotación del área territorial con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.
10. Promoción de soluciones de vivienda de interés social, que por sus características respondan al principio constitucional de tener acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos de más bajos recursos.

ARTÍCULO 37.- RELEVANCIA JURIDICA DE LAS POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.

Las políticas de desarrollo urbano señaladas en el presente Acuerdo, , tendrán relevancia jurídica para la correcta motivación del ejercicio de la competencias de la Administración al proferir los actos administrativos de significación urbanística y como criterios de interpretación de las reglamentaciones urbanísticas.

2.2. ESTRATEGIAS

Las estrategias que se plantean para el desarrollo de los objetivos y políticas propuestos se describen a continuación:

ARTICULO 38.- PLANIFICACION DEL ORDENAMIENTO. Se precisa el involucrar a los profesionales de las áreas de ingeniería y la arquitectura en los procesos de planificación que se plantean, pues son ellos quienes asesoran a la comunidad en los planteamientos de uso del suelo. Implementar un programa de servicio social en la Secretaría de Planeación y Obras públicas, con el apoyo de estudiantes de las áreas de arquitectura e ingeniería con el fin de prestar asesoría y asistencia técnica a los pobladores del municipio de más bajos recursos de manera que sus actuaciones sobre el suelo y sus elementos causen el menor impacto y se regulen por unos parámetros mínimos.

Se requiere replantear las funciones de la Secretaría de Planeación de Obras Públicas ya que en esta dependencia recae la mayor responsabilidad de la ejecución del PBOT.

Se requiere un reajuste en las expensas por los servicios de planeación, estableciendo unas categorías de cobro por estratos, de tal manera que el pago sea equitativo y de acuerdo a la capacidad de pago de los usuarios.

ARTICULO 39.- NOMENCLATURA. Es necesario evaluar la actual nomenclatura urbana además de requerirse un programa de instalación de placas de numeración de vías como de numeración de edificaciones con una cobertura total.

ARTICULO 40.- UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Se determina como una unidad de actuación urbanística aquella zona conformada por los predios ubicados entre la quebrada San Antonio, el límite noroccidental del perímetro urbano y la carrera cuarta a excepción del predio de la Urbanización Los Laureles, además se incluyen los predios donde la quebrada fue entubada. (Ver mapa correspondiente del documento técnico).

Esta unidad deberá ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para la malla vial, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Siguiendo los parámetros que se establecen en las normas estructurales para este tipo de desarrollos.

ARTICULO 41.- SISTEMA VIAL. Para lograr los objetivos propuestos se determinan las siguientes estrategias:

- a. Realizar los estudios previos necesarios para la elaboración del plan vial contemplando los siguientes aspectos:
 - Jerarquización de vías
 - Señalización de vías
 - Nomenclatura
- b. Regular y reglamentar las rutas de transporte público urbano y/o interveredal y transporte de carga a nivel urbano y rural.
- c. Definir la ubicación ideal de un paradero terminal de transporte como elemento estratégico del ordenamiento y control vial.
- d. Con el propósito de mejorar la accesibilidad a los diferentes sectores, integrar zonas de desarrollo, evitar congestionamientos y accidentalidad, se debe estudiar la apertura,

adecuación, prolongación, pavimentación y mantenimiento de algunas vías del casco urbano y sector rural.

- e. Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben aportar los mas altos volúmenes de tráfico, ocasionados por el transporte colectivo.
- f. Una selección de vías en cuanto a los usos permitidos en su zona de influencia para conformar ejes de actividad urbana.
- g. Utilizar la infraestructura vial existente y los recursos disponibles.
- h. Ampliar y/o mejorar la red vial de zonas más pobladas e integrar adecuadamente las demás zonas.
- i. Definir anillos o sistemas viales para el tráfico pesado, tanto urbano como municipal, restringir este tipo de tráfico por las zonas más céntricas.
- j. Estudiar un programa vial que incluya la clasificación de las vías municipales, la terminación o extensión de las vías incompletas, la incorporación de nuevas redes viales, la mejora de las zonas viales mediante el trazado de franjas o zonas verdes paralelas a las vías, adopción de nomenclatura técnica, etc.
- k. Preparar estudios económicos de las obras viales proyectadas para definir las partidas requeridas que deben quedar incorporadas en el presupuesto municipal.
- l. Adelantar un programa de señalización y demarcación de la malla vial municipal.

PARAGRAFO: Con el fin de lograr la construcción de la vía peatonal que afecta los predios del Colegio Departamental las Villas y el Colegio Cooperativo se procederá a declarar la respectiva afectación de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo.

En el caso del Colegio Cooperativo le corresponde ceder un ancho de 1.5 metros que corresponde a la cesión para un andén como cualquier lote ubicado en el área urbana, los restantes 3.10 metros necesarios para la vía serán negociados o adquiridos por parte de la administración municipal.

Se adelantarán las medidas conducentes a la peatonización de la carrera 3 entre calles 3 y 4 y la calle 4 entre carreras 3 y 4.

ARTICULO 42.- PARADERO TERMINAL. La ubicación exacta del Paradero terminal se determinará mediante un estudio de prefactibilidad de acuerdo con un análisis de tránsito actual y futuro, el estudio también contemplará la infraestructura requerida, su impacto en el entorno y las medidas de mitigación. De acuerdo con las condiciones actuales se plantean dos posibles ubicaciones:

En el cruce de las carreras tercera y segunda del Barrio San José y la vía que conduce a la vereda el Altico o sobre la calle cuarta en el predio de propiedad de la parroquia.

En cualquiera de estos sitios solamente se tendrá un estacionamiento provisional para ordenar la salida y el horario que tendrán los vehículos que prestan el servicio de transporte público.

A fin de evitar implicaciones ambientales y otros no se permitirá en el lugar cambios de aceite, combustibles, reparaciones menores, lavado y aseo de los vehículos ya que solamente el lugar funcionará como paradero más no como terminal de transporte.

El recorrido será establecido por la administración municipal , pero será obligatorio el paso por el parque principal.

ARTICULO 43.- AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES. Se debe adelantar el estudio exigido por la C.A.R. cuyo fin primordial es obtener un Plan de Restauración y Protección del cauce y de las zonas de protección hidráulica y ambiental de la quebrada San Antonio o del Padre Otero de acuerdo con los términos de referencia suministrados por dicha entidad.

La administración municipal velará por que sobre las quebradas San Antonio y el Carpintero la ronda mínima sea de 8 metros a lado y lado a partir del borde de las mismas, de conformidad con la resolución numero 2793 del 25 de Noviembre de 1.996 emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

Las áreas de terreno comprendidas dentro de la ronda de las quebradas San Antonio y el Carpintero en toda su extensión y de manera primordial en el suelo urbano serán suelos de protección especial por parte de la Administración Municipal y de los particulares en general para que se cuiden y mantengan en buen estado sus cauces, no se contaminen, no se viertan ni

depositen residuos tanto sólidos como líquidos y sobre todo que en adelante no se invada mediante cerramientos de los solares y la construcción de viviendas sobre esta zona.

Para futuras ampliaciones del actual perímetro urbano se tendrán en cuenta las disposiciones dadas en el vigente Código de Recursos Naturales (Decreto ley 2811 de 1974) el cual menciona que la ronda de ríos y quebradas puede ser hasta de 30 metros.

No se permitirán construcciones de vivienda o de otras infraestructuras que ocasionen daño a los terrenos de las rondas y los cuerpos de agua de las quebradas San Antonio y el Carpintero.

Se adelantaran las gestiones necesarias por parte de las Autoridades Municipales tendientes a lograr en forma gradual acuerdos que permitan el despeje de la zona de ronda de las quebradas en un tiempo prudencial, para lograr que se reubiquen en otros sectores aptos para la vivienda y que podrían ser los terrenos señalados dentro del plano de zonificación para vivienda o en terrenos que mas adelante serán adquiridos con tal fin.

Como estrategia especial se destinarán recursos para lograr la adquisición de terrenos con el fin de adelantar programas de vivienda en lugares seguros, no inundables, que no presenten riesgos para lograr un acuerdo con los actuales propietarios de las viviendas en forma gradual hasta lograr la reubicación total y por consiguiente el despeje de las quebradas San Antonio y el Carpintero.

Se adelantará una limpieza, rectificación y eliminación de obstáculos en forma permanente para prevenir y mitigar los peligros de las inundaciones y la disminución y eliminación de los daños que pueden causar a las construcciones, enseres y personas riberañas.

Se adelantarán los estudios correspondientes y se asignarán los recursos necesarios para lograr la total reubicación de los habitantes de las rondas de las quebradas.

ARTICULO 44.- ZONA DE CONSERVACION ARQUITECTONICA E HISTORICA. La Administración Municipal, buscará el mecanismo mas conveniente para desarrollar un estudio tendiente a valorar la importancia de la zona demarcada como de conservación arquitectónica e Histórica en las normas estructurales y de esta manera poder establecer unos usos acordes con tal carácter, igualmente determinar unos mecanismos de compensación para los propietarios de los predios que resulten involucrados en la delimitación de dicha zona.

El parque principal será un espacio abierto totalmente al público, el cual deberá embellecerse permanentemente dándole el mantenimiento que sea del caso conservando en buen estado sus jardines, zonas verdes, cambiando los árboles viejos que presentan mal aspecto por otros jóvenes de la región, reparar el adoquinado que se encuentra bastante deteriorado, cambiar las actuales bancas o arreglarlas y colocar otras en la parte externa del mismo, se repavimentaran las calles que lo circundan, se arreglaran y pintaran las fachadas y tejados de las casas con colores acordes con la clase de construcción para resaltar el aspecto arquitectónico y colonial del sector antiguo, no se permitirá la instalación de propaganda de ninguna naturaleza por su contaminación visual, solo se colocarán avisos ilustrativos de prevención y cuidado del mismo.

ARTICULO 45.- EQUIPAMIENTO. El parque ecológico localizado en el plano de zonificación al costado oriental del casco urbano, será un espacio que deberá adquirirse en forma gradual por parte del municipio para que se tenga un lugar de esparcimiento, ambiente sano, disfrute paisajístico, turístico, de recreación activa, pasiva, contemplativa, en el cual formarán parte integral prados, pequeños lagos, fuentes de agua, arboles, arbustos, con vegetación nativa, jardines, circuitos peatonales, ciclovías, bancas y espacios para el descanso.

Tendrá un cordón o cinturón verde paralelo al recorrido de las quebradas San Antonio y El Carpintero, con arboles y arbustos de la región, bordeando el parque por el costado occidental estaría ubicada la vía perimetral que servirá de límite a la expansión urbana.

La administración municipal adelantará las gestiones pertinentes para llevar a cabo los estudios y la adquisición de terrenos, los diseños urbanísticos, arquitectónicos y demás para la construcción y establecimiento del parque. Aunque el parque estaría contiguo a la zona urbana, los predios seguirían conservando su carácter rural.

La zona correspondiente al parque ecológico será objeto de un plan parcial.

PARAGRAFO Declárase el predio denominado Potrero de las Mercedes identificado con Nro. Catastral 01-00-0021-0001-000, como de interés general para cubrir la demanda de equipamiento urbano que se plantea en este acuerdo y que pueda llegar a requerirse en un futuro.

ARTICULO 46.- MATADERO. Se deben adelantar los estudios para la reubicación de la infraestructura del matadero y se debe estudiar la posibilidad de su manejo y administración por parte de particulares en asocio con el municipio.

Se plantea como una posible ubicación en el parque industrial, sitio que está alejado a una prudente distancia del perímetro urbano, garantizando un mínimo impacto para sus habitantes y que permitiría la concentración de servicios para los ganaderos del municipio.

En su reubicación se debe garantizar la construcción de un sistema de tratamiento de las aguas residuales y el retiro oportuno del estiércol. Además se debe adecuar un cordón ambiental en el entorno del lugar a través de barreras vivas en material vegetal nativo.

Otra alternativa para evaluarse será la utilización del matadero del municipio de Zipaquirá el cual cuenta con suficiente infraestructura para las necesidades de la región.

Mientras el matadero siga funcionando en el actual sitio se deberán tomar las medidas necesarias para bajar los impactos ambientales. Los residuos líquidos (sangre, grasas, lavado de viseras y demás) serán tratados mediante un sistema y planta especial (biodigestores) para esta clase de desechos que se diseñará y construirá para purificar al máximo las aguas servidas antes de ser entregadas al alcantarillado de aguas negras como un líquido en condiciones aceptables para ser tratado por estas plantas.

En cuanto a los residuos sólidos (estiércol y demás) serán tratados con cal y sacados del lugar al menos dos veces por semana hacia el lugar donde se depositan los residuos orgánicos del Municipio, los cuales se aprovecharán para la fertilización de los suelos aplicando tratamientos técnicos especiales (con cal y otras sustancias) que evitan la contaminación atmosférica y de los terrenos.

ARTICULO 47.- PREDIOS DE CONSTRUCCION PRIORITARIA. Decláranse como terrenos de construcción prioritaria de acuerdo con las disposiciones vigentes, los predios donde se tiene previsto el desarrollo de los siguientes proyectos urbanísticos: Urbanización Los Laureles, Urbanización Villa Nohora, Urbanización Santa María del Valle y Programa de Vivienda del Fondo de Vivienda de Interés Social Municipal.

ARTICULO 48.- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Es importante que el Fondo de Vivienda de Interés Social cumpla las funciones para las que fue creado, iniciando la ejecución de los recursos con que cuenta de vigencias anteriores y dándole prioridad la programa de vivienda nueva urbana que se venía desarrollando desde la administración anterior.

Igualmente se debe continuar con el programa de mejoramiento de vivienda rural y destinar recursos para la adquisición de predios en áreas suburbanas, que puedan ser dotados de servicios, ofreciendo en el mercado inmobiliario una alternativa de bajo costo para las personas de bajos recursos que necesitan de vivienda pero que quieren estar en un sector de características predominantes rurales. En este último caso se tendría un gran aporte al control de la subdivisión de los predios rurales que tanto impacto genera en el medio ambiente por la concentración de aguas servidas y la recarga en otros servicios básicos.

ARTICULO 49.- ZONAS DE RIESGOS Y AMENAZAS. Declárase las rondas de las quebradas San Antonio y Carpintero en su paso por el casco urbano como zona de riesgo mitigable, por presentarse en esta área desbordamiento de sus cauces, motivo por los cuales se debe restringir todo tipo de construcciones en las rondas de las mismas. Deben adelantarse conversaciones con los dueños de los predios que actualmente se encuentra ocupando la ronda de las quebradas para que sean despejadas o se llegue a un acuerdo de reubicación de los mismos.

La canalización que se adelante en estas zonas deberá ser abierta y contar con un estudio previo y diseño conveniente.

También se considera como zona de riesgo la servidumbre del trazado de la red de conducción que abastece el municipio de Zipaquirá, siendo necesario el gestionar con la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Zipaquirá la reubicación de dicha red pues en algunos

sectores se tienen vivienda sobre la red; además su trazado no es el más conveniente urbanísticamente pues afecta varios predios creándoles serias limitaciones para su desarrollo.

ARTICULO 50.- ACUEDUCTO. Control de fugas a través de un programa de micromedición y concientización de la comunidad en el uso de aparatos de bajo consumo e instalación de tanques de reserva.

Mejorar la presión de servicio, construyendo unos nuevos tanques, posiblemente en la parte alta de la vereda El Altico, límite con Rincón Santo, dependiendo del estudio técnico que se efectúe, que también podría funcionar como un sistema de compensación de presiones.

Programa de reposición de redes previo estudio de pitometría y catastro de redes.

ARTICULO 51.- ALCANTARILLADO. Cabe aclarar aquí que el Municipio, sus autoridades tanto legislativas como ejecutivas y demás, lo mismo que los habitantes de la población no se han opuesto a la construcción de la planta de tratamiento de residuos líquidos, por el contrario consideran que es un programa que debe realizarse lo antes posible pues es de carácter prioritario. Lo que si han sugerido es que se revise el sistema a emplear de lagunas que de acuerdo con lo observado con la región ha mostrado no ser el más eficiente además de generar un impacto ambiental en el entorno a causa de los olores que se generan y que para el caso particular del municipio de Cogua debido a la cercanía del predio del perímetro urbano ocasionaría serios perjuicios a los habitantes del área urbana. No se puede desconocer la existencia de otras tecnologías con menor riesgo de impacto para el entorno, con mayores eficiencias, que ocupan menos espacio y que por el caudal a manejar sus costos de operación y mantenimiento no son tan elevados. Igualmente se podría estudiar la posibilidad de combinación de tecnologías.

De no ser posible esta construcción de un sistema diferente a lagunas, se debería estudiar la posibilidad de Reubicación del predio a una distancia prudente de la cabecera municipal, siendo de suma importancia la coordinación interinstitucional entre el municipio y la CAR.

Se adelantará una revisión para que todas las casas que tienen el cubrimiento del servicio de alcantarillado se conecten al sistema y no continúen vertiendo las aguas servidas a las quebradas.

Se adelantará un programa de revisión, limpieza y mantenimiento de toda la red actual del alcantarillado con el fin de detectar posibles averías, obstrucciones y fugas para mejorarlas o repararlas ya que estas hacen que el sistema no funcione en la forma más conveniente.

Aunque solamente se cuenta en algunos sectores, los más planos, con alcantarillados separados para aguas negras y lluvias, en las urbanizaciones en desarrollo y proyectadas se tiene previsto la construcción de sistemas separados de residuos líquidos para que solamente las aguas negras sean conducidas a la planta de tratamiento por construir.

Se emitirá adelantando el programa tendiente a la separación de aguas lluvias y negras en aquellos pequeños sectores que aun mantiene alcantarillado combinado, cuando se adelanten trabajos de repavimentación.

El Municipio y la C.A.R. implementarán y desarrollarán un programa de control de calidad para el vertimiento de las aguas tratadas a la quebrada San Antonio una vez sea puesto en funcionamiento la planta.

Se establecerá un control especial para que se construya y se ponga en funcionamiento mecanismos de pretratamiento (trampa de grasas) por parte de los propietarios de los establecimientos donde se genera aguas residuales con alto contenido de grasas tales como restaurantes, cafeterías, piqueteaderos, industrias caseras y derivados lácteos con el fin de que esta clase de residuos no sean vertidos al alcantarillado sino que sean extraídos, tratados y depositados en otros lugares y en forma conveniente.

Será requisito indispensable que se tenga construida la trampa de grasas para dar la licencia de funcionamiento a esta clase de establecimientos y para los que ya existen se les fijara un plazo de seis meses para hacerlo.

Dentro del sector urbano de la población no se permitirá ninguna clase de industria transformadora o empacadora de productos lácteos y las que se tienen en la parte rural y las nuevas que se establezcan en la zona o parque industrial deben cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las autoridades sanitarias y ambientales para tal fin.

Con el control y la eliminación de esta clase de residuos se tendrá un mejor funcionamiento y eficacia de la planta de tratamiento de los residuos líquidos.

Cada proyecto debe garantizar el tratamiento de las aguas residuales

En los nuevos desarrollos urbanos, sub-urbanos y rurales, los titulares de las licencias de urbanismo, construcción y parcelación deben garantizar el tratamiento de las aguas residuales. En la correspondiente licencia que autorice un nuevo desarrollo deberá establecerse en forma expresa la obligación a costa del titular de construir o instalar el tratamiento de aguas residuales, garantizando el cumplimiento de las normas sanitarias y ambientales sobre vertimientos.

ARTÍCULO 52.- SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.

Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán dentro de las estrategias de desarrollo social y de desarrollo rural integral que se definirán en el COMPES y contarán con la infraestructura física o instalaciones existentes y proyectadas con las adecuaciones y diseños necesarios para garantizar servicios de calidad.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Se estima la ampliación de la infraestructura educativa y los servicios sociales los cuales se proyectarán mediante programas de ejecución a partir del establecimiento de tres zonas educativas.

ARTÍCULO 53.- SUBDIVISION PREDIAL.

Con el fin de controlar la subdivisión predial las áreas suburbanas serán objeto de planes parciales que se deberán desarrollar a corto plazo, con una participación amplia en su concertación, de parte de la comunidad, juntas de acción comunal, empresas o entes prestadores de los servicios básicos, de manera que se delimite exactamente el área de cada una de las zonas suburbanas de acuerdo con la disponibilidad de servicios siendo prioritarios los correspondientes a los asentamientos del Mortiño y la Plazuela donde se presentan unas características que apuntan a una connotación urbana.

También es primordial como un mecanismo de control la creación del Banco de Tierras o la delegación de sus funciones en alguna dependencia de la administración municipal, siendo el más indicado el Fondo de Vivienda de Interés Social (FVIS) por ser su función principal la de proveer soluciones de vivienda. Enmarcándose en dicho programa se podría ir adelantando la adquisición de predios con los recursos del FVIS en las áreas suburbanas a fin de proveer por lo menos lotes con servicios.

ARTICULO 54.- PLUSVALIA Se consideran como zonas potenciales generadoras de la participación en plusvalía las que se mencionan a continuación:

- Las zonas sub-urbanas de acuerdo con la delimitación de cada uno de los planes parciales que se desarrollen a partir de la creación de este acuerdo.
- Los predios que hacen parte del Parque Industrial.
- Los predios que puedan resultar afectados por la vía perimetral de acuerdo a los resultados que arrojen el estudio de prefactibilidad.

Esta plusvalía entrara a regir una vez sean adoptados los correspondientes planes parciales que la determinen.

Estos planes parciales se elaboraran siguiendo las directrices que se planteen en las normas estructurales que hacen parte del acuerdo municipal por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial.

La liquidación, el cálculo, la forma de pago de la plusvalía generada estarán establecidos en las normas estructurales ya mencionadas.

2.3. NORMAS URBANISTICAS

2.3.1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTICULO 55.- MOTIVO DE LAS NORMAS URBANISTICAS. La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, impactos que inciden tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de soporte físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

ARTICULO 56.- CAMPO DE APLICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Este conjunto de normas se desempeña como instrumento jurídico inductor del desarrollo urbano en sus aspectos físicos.

ARTÍCULO 57.- OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS URBANISTICAS. Las normas contenidas en el presente Acuerdo, son de obligatoria aplicación, observancia y cumplimiento por parte de los funcionarios de la administración municipal, del Concejo y demás funcionarios pertenecientes a entidades públicas y privadas que actúen en el Municipio, así como todos los ciudadanos y residentes en la jurisdicción municipal de Cagua.

ARTÍCULO 58.- AUTORIDADES DE PLANEACION. Son autoridades de Planificación en el municipio de Cagua: El Concejo Municipal, El Alcalde, El Consejo Consultivo de Ordenamiento, el Consejo Municipal de Política Económica, Social de Cagua (COMPES) y La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal será la entidad coordinadora de las actividades de Planeación de las dependencias de la Administración Central y de las entidades Descentralizadas, en lo referente a integración de la planificación sectorial a los planes generales del municipio y tendrá a su cargo la valoración y dirección técnica de los Programas de Inversión que laboren las mencionadas oficinas, con arreglo a las prioridades que impongan las limitaciones presupuestales del municipio y sus entidades descentralizadas, para la atención prioritaria de los servicios públicos fundamentales.

ARTÍCULO 59.- CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO. Aunque la ley 388 de 1997 establece la creación de los Consejos Consultivos de Ordenamiento para municipios con población superior a 30.000 habitantes, se considera que el Municipio de Cagua debe contar con dicha instancia asesora.

Estará integrado por funcionarios de la administración, por representantes de las asociaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en la ley 388 y su reglamento, el seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea el caso.

PARAGRAFO 1: Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.

PARAGRAFO 2: El Consejo Consultivo de Ordenamiento iniciará sus labores a partir del año 2001 y para lo que resta del año 2000 sus funciones las desempeñará la Junta Municipal de Planeación, la cual quedará derogada una vez sea conformado el Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTÍCULO 60.- CONSEJO MUNICIPAL DE POLITICA ECONOMICA Y SOCIAL (COMPES). Será una instancia de planeación dedicada a proyección de políticas de desarrollo integral y estará conformada por el Alcalde quien lo presidirá, el jefe de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas municipal, quien cumplirá las funciones de secretario del COMPES y los Jefes de las siguientes dependencias: Umata, Secretaría de Hacienda, Secretaría de Salud, Oficina de Servicios Públicos, Instituto Municipal de Recreación y Deporte, Centro Cultural Municipal.

Su reglamento interno será expedido a través de un acto administrativo proveniente de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 61.- MANIFESTACIONES DE LA FUNCION DE PLANEAMIENTO. Son manifestaciones de la función de planeamiento:

- El Plan de Desarrollo Municipal
- Los Planes Sectoriales
- Los Planes Parciales
- Decretos reglamentarios de este acuerdo
- Resoluciones de la Secretaría de Planeación

2.3.2. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 62.- DEFINICIONES. Para efectos de comprensión y aplicación de estas normas, se establecen las siguientes definiciones

Actividad Contaminante Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Además aquella que visual o auditivamente impida o lesione el hábitat normal de la población en general.

Afectación. Acción por la cual un predio, zona o terreno, queda en alguna forma involucrado en obras públicas o de interés social.

Agrupación de vivienda. Es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres (3) o más unidades habitacionales, unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, en la cual los bienes de uso privado comunal están subordinados a un reglamento de copropiedad.

Aislamiento Lateral. Es el espacio libre comprendido entre los límites laterales de la edificación y los linderos del lote.

Aislamiento Posterior. Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación posterior de la edificación y el lindero posterior del lote.

Altillo. Área de último piso de la construcción inmediata a la cubierta de segundo piso, tratada como buhardilla o piso adicional, cuyas características arquitectónicas la determinan como una

construcción complementaria al piso anterior y en ningún caso como tercer piso, cuya área no debe exceder del cuarenta por ciento 40% del área de construcción del segundo piso.

Altura de la Edificación. Es la distancia vertical entre el nivel oficial del terreno y el punto donde termina los muros de la última planta, sin contar la cubierta.

Altura de piso. Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

Altura Libre. Es la distancia vertical entre el piso fino y la cara inferior del cielo raso.

Ancho del lote. Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos es la distancia entre dichos linderos tomada a lo largo de la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Ancho de la Vía. Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación, destinada a andenes, calzadas y separadores, los cuales en conjunto representan la sección transversal de la vía.

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

Antejardín. Es el área libre comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación de las fachadas exteriores de la edificación.

Aparcadero. Es el área de terreno, edificación o parte de una edificación destinada a acomodar o guardar vehículos (ver estacionamiento).

Área Bruta Urbanizable. Es aquella equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

Área Cubierta. Es la proyección en el lote de las edificaciones sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

Área Comunal. Aquellas de propiedad privada y uso común, tales como jardines, senderos en agrupaciones de vivienda, circulaciones, escaleras, vestíbulos en las edificaciones, etc.

Área Construida. Es la suma de las áreas de los pisos de una estructura, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

Área de Actividad Agrícola. Son aquellas que según su localización, calidades de suelos y características topográficas son en mayor o menor grado aptas para desarrollar actividades agropecuarias.

Área de Actividad Especializada. Es aquella que por las características de las actividades que desarrolla o por el impacto ambiental que genera en el entorno, requiere de una localización y tratamiento específico.

Área de Actividad Residencial. Es aquella que está prevista para uso predominante de vivienda y que se conforma alrededor de áreas y ejes de actividad de uso mixto.

Área de Canje. Es aquella que por dificultades en la regularización de los linderos de los lotes requiere modificar sus características anómalas mediante el intercambio de terrenos con los predios vecinos.

Área de Cesión. Es aquella transferida por el urbanizador al Municipio de Cagua a título gratuito,

mediante una escritura de cesión y con destino a uso público y comunal, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones municipales sobre la materia.

Área de Control Ambiental o de Aislamiento. Es la franja de terreno no edificable que se extiende a lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente, haciendo parte integral de la sección transversal de dichas vías.

Área Desarrollada. Es el terreno urbanizado o en proceso de urbanización, parcelado o en proceso de parcelación, edificado o no, localizado dentro del perímetro urbano y rural del Municipio.

Área de ocupación. Es la superficie del lote que abarca la edificación.

Área del Lote. Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Área Libre. Es la superficie restante de un lote al descontar el área de ocupación. En el computo del área libre no se tendrá en cuenta los patios de ventilación cuyas áreas sean menores a las del patio mínimo permitido.

Área Neta Urbanizable. Es la resultante de descontar del área bruta Las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y las zonas para servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, ronda de ríos, entre otros).

Área no Edificable. Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación de riesgo o que hayan sido declarados como zonas de reforestación.

Área sin Desarrollar. Son los terrenos no urbanizados, ni parcelados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites urbano y rural del Municipio.

Área Urbana. Es aquella localizada dentro del perímetro urbano del Municipio, donde se permiten los mayores índices de densidad, y están concentrados en su gran mayoría los elementos que conforma la estructura urbana del Municipio.

Área Util. Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías públicas locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

Área Verde. Es el espacio abierto empedrado y arborizado de uso público, o privado, destinado a la recreación y preservación ecológica del ambiente circundante.

Asentamiento. Hundimiento o descenso del nivel de una estructura debido a la deformación del suelo o roca de fundación.

Avenida. Es una vía de alto grado de intensidad vehicular y peatonal considerada generalmente por zonas de uso múltiple.

Aviso y/o Valla. Es toda aquella propaganda anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos, o de servicio, se coloca en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto o en predios o lugares visibles, en tableros, placas, vidrios, tablas, entre otros, ya sean pintados, grabados, iluminados, reflectantes, impresos, entre otros.

Azotea Espacio descubierto del último piso de una edificación que eventualmente puede usarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.

Balcón Prolongación cubierta o descubierta de una edificación que cumpliendo las funciones de un mirador, sobresale de la fachada.

Base de fundación Es el nivel al cual se suponen entran las fuerzas sísmicas al edificio.

Berma Es la porción de la sección transversal de una vía contigua a la calzada, que sirve para estacionar vehículos en caso de emergencias, como soporte lateral de la base y de la superficie de rodamiento.

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

Calle Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

Cargas Son fuerzas que actúan sobre el sistema estructural y provienen del peso de todos los elementos permanentes de la construcción, los ocupantes y sus posesiones.

Carga Muerta Es la carga vertical, debida al peso de todos los elementos permanentes ya sean estructurales o no estructurales.

Carga Permanente La constituida por el peso propio de la estructura mas los materiales de construcción que vayan a actuar en forma no interrumpida contra la vida útil de la construcción.

Carga Viva Es la carga debida al uso de la estructura, sin incluir la carga muerta, carga de viento o sismo.

Carrera Es la vía urbana cuya dirección predominante es de Norte a Sur.

Carril de Circulación Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

Cartografía: Es la técnica para elaborar mapas, planos de un determinado sitio geográfico.

Centros Poblados: Se refiere a un corregimiento, inspección de policía o caseríos con mas de 20 viviendas contiguas o separadas por huertas o potreros. Recientemente se les conoce con el nombre de Localidades.

Cercha Es un elemento estructural reticulado, destinado a recibir y trasladar a los muros portantes las cargas de la cubierta.

Cesión Tipo A Es aquella transferida por el urbanizador, al Municipio de Cogua, a título gratuito mediante una escritura de cesión, con destino a uso público o comunal de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones Municipales sobre la materia.

Cesión Tipo B Es la parte del predio transferida por el urbanizador, destinada al equipamiento comunal, privado, libre y/o construido.

Cesión Obligatoria Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

Cimentación Conjunto de los elementos estructurales destinados a transmitir las cargas de una estructura al suelo de apoyo.

Columna Elemento estructural cuya sollicitación principal es la carga axial de comprensión, acompañada o no de momentos axiales.

Columna de Amarre Es un elemento vertical reforzado que se coloca embebido en el muro.

Concreto Mezcla de cemento hidráulico, agregado fino arena, agregado grueso y agua.

Condominio Conjunto de vivienda urbano o rural regido por un reglamento de copropiedad.

Conjunto de Vivienda Es el compendio de obras de urbanismo y de arquitectura destinado a uso de 5 o más unidades de vivienda, regidas por un reglamento de copropiedad.

Conjunto Comercial Es el resultado arquitectónico cuyo uso predominante es el comercio, regido por un reglamento de copropiedad.

Construcción Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Construcción Provisional Es la estructura ejecutada con carácter exclusivamente temporal aún en los casos que esta obra se haya realizado con materiales de carácter permanente.

Contaminación del Medio Líquido Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio agua dulce o de cualquier clase, sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (De grano fino, coloides, solutos, entre otros), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

Contaminación - Degradación del Suelo Se considera contaminación – degradación del suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio, u otros factores que causan acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, mal olientes o que se tornan en focos potenciales de infección o infestación, o en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

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.

Cruce Intersección de dos o más vías.

Cruce a Nivel Intersección de dos o mas vías en donde no se contempla paso elevado.

Culata Es el muro integrante de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

Cuneta Es la zanja lateral que sirve para el desagüe de una vía

Demarcación Técnicamente 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 “. Desde el punto de vista de la gestión, es el acto administrativo por medio del cual el Municipio define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y las especificaciones técnicas.

Densidad Es la relación de ocupación de un 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 Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

Edificación Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente, ejecutado para servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Edificación Adosada Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianía y aislados de los otros tres.

Edificación Aislada Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

Edificaciones Continuas Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

Edificaciones en Serie Son aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, separadas lateralmente entre sí colindando con los lotes vecinos, donde pueden existir módulos medianeros o esquineros.

Edificación Multifamiliar (Ver vivienda Multifamiliar).

Edificaciones Páreadas Son aquellas semejantes, situadas en lotes contiguos, adosadas en la medianería y con aislamientos en los otros costados.

Efectos de las cargas Son las deformaciones y fuerzas internas que producen las cargas en los elementos estructurales.

Empate Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con otras contiguas.

Entorno Inmediato: Se refiere al vecindario y a los aspectos de las manzanas o espacios que favorecen o degradan la calidad de las viviendas que se encuentran en ellas. Son entre otras: las vías y los focos de afectación o contaminación ambiental tales como basureros, mataderos, plazas de mercado, lagunas de oxidación, pantanos, etc.

Equipamiento Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una determinada actividad.

Equipamiento Comunal Privado Es el conjunto de áreas libres y edificaciones de uso comunitario, que complementa las necesidades primarias de vivir en comunidad.

Equipamiento Comunal Público Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

Esfuerzo Intensidad de fuerza por unidad de superficie.

Esquema Básico Es el diseño previo, propuesto ante la oficina de planeación Municipal o ante quien haga sus veces para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

Estacionamiento Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

Estación de Servicio Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, al por menor y expendio de combustible para los mismos(Ver expendio de combustibles).

Estructura Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al suelo.

Estructura Urbana Es la organización físicas de las actividades urbanas.

Expendio de Combustible Toda construcción cuyo uso sea la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

Fachada Exterior En una edificación es el alzado que da sobre la vía. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

Fachada Interna En una edificación es el alzado que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos. (Posterior o Lateral).

Familia Es un grupo emparentado por consanguinidad o afinidad, o un grupo que no exceda de siete personas, sin incluir los sirvientes que residan en la misma vivienda y la misma organización económica- domestica.

Fondo del Lote Es el cociente que resulta de dividir el área del mismo por su ancho promedio.

Frente del Lote es la longitud de su línea de demarcación.

Garaje Privado Es el local de una edificación con carácter de uso anexo o el espacio abierto, donde se guardan vehículos de los propietarios de la edificación o espacio abierto.

Garaje Público Es la construcción o espacio abierto cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, de manera temporal vehículos.

Granja Es la porción de terreno destinado al uso agropecuario.

Habitación (Lugar Habitable) Es el espacio de una construcción, destinado al alojamiento, reposo, o dormitorio.

Hotel Es el establecimiento para hospedaje temporal de viajeros o personas en general.

Impacto Ambiental Es el grado de contaminación o afectación generado por el funcionamiento de una actividad dentro de un contexto urbano o rural

Impacto Físico. Es el grado de alteración de las estructuras en perjuicio de las mismas generado por el funcionamiento de una actividad.

Impacto Social Es el grado de incomodidad y deterioro de la calidad de vida, generado por el funcionamiento de una actividad dentro de un contexto urbano o rural.

Impacto Urbano Es la generación de nuevos usos o de tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

Índice de Construcción Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área del lote sin contar dentro del área construida el área correspondiente a las instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en la azotea y el de las instalaciones mecánicas y técnicas, garajes, depósitos y sub- estaciones de servicio público que se encuentra en el sótano.

Índice de Ocupación Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

Índice de Uso Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

Instalaciones Internas de Acueducto Conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de abastecimiento de agua del inmueble, a partir del contador o de la derivación de la red de suministro.

Instalaciones Internas de Alcantarillado Conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de evacuación de los residuos líquidos del inmueble, hasta la caja de inspección que conecta a la red local de alcantarillados.

Intensidad de Uso Es el mayor o menor grado de utilización de una área por una actividad determinada.

Jardín Es el área libre con cualquier tipo de flora o elemento ornamental, dicha área puede ser privada, comunal o pública.

Jardín Infantil Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para recreo de los niños.

Legalización Es el procedimiento mediante el cual se adopta las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

Licencia Es la autorización de construcción, refacción, modificación, reparación o demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales, expedida por la oficina de planeación o de quien haga sus veces.

Límite de Ubicación Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

Límite de Ubicación Frontal Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

Límite de Ubicación Lateral Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con los linderos laterales del lote.

Límite de Ubicación Posterior Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con el lindero posterior del lote .

Linderos Es la línea común que separa dos lotes o áreas diversas .

Línea de Construcción Es el límite de ubicación frontal del primer piso de una edificación.

Línea de Demarcación Lindero entre un lote y la zona de uso público.

Lote Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o mas senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

Lote de Esquina Es el terreno situado en la intersección de dos o mas vías públicas, sean éstas vehiculares o peatonales.

Loteo Es la división de un globo de terreno en dos o mas lotes, solares o parcelas con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones, o en caso de creación de nuevas vías es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de mas de tres hectáreas, siempre que no implique la creación de nuevas vías. El termino incluye el reloteo. Hay dos clases de loteo Las urbanizaciones y parcelaciones.

Macadam Pavimento hecho con piedra machacada y arena, aglomerado con una apisonadora.

Manzana Es el área de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y conformada por uno o mas lotes.

Mercado Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje por mayor y al detal.

Muros Confinados Son muros de mampostería que además de su peso propio llevan otras cargas verticales provenientes de los entresijos y cubiertas.

Muros de Carga Son muros de mampostería que además de su peso propio llevan otras cargas verticales provenientes de los entresijos y cubiertas.

Muros Divisorios Son muros que no llevan mas carga que su peso propio, no cumplen ninguna función estructural y por lo tanto pueden ser removidos sin comprometer la seguridad estructural del conjunto.

Nivel Oficial Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina de la siguiente forma

a.- En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponden a la cuota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación.

b.- En los lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales como líneas de demarcación existan.

Norma Es el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo planificado.

Normalización 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 Mínima 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 puede adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

Núcleo Cooperativo Es el conjunto urbanístico y arquitectónico de propiedad cooperativa.

Número de Pisos Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar, una sola vez todas las superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye mezzanines). En el cómputo del número de pisos se incluirá el semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior sobresalga mas de un metro con diez centímetro (1.10 centímetros) del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

Obras de Saneamiento Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales

Paramento Es la superficie que limita la fachada de una edificación.

Paradero Ver estacionamiento.

Parcelador Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario del terreno, directa o indirectamente emprenda o lleve a cabo una parcelación.

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

Parqueaderos Ver garajes.

Patio Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, de donde se puede tomar aire, luz para las habitaciones.

Perfil de Construcción Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

Piso Fino Es el acabado definido de un piso.

Plan de Desarrollo Urbano Se entiende por Plan de Desarrollo Urbano, un planteamiento urbanístico preliminar que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo de la ciudad.

Plan General Es el conjunto de normas que establece la política del Municipio, encaminada a crear y mantener las condiciones físicas, económicas y sociales necesarias para la vida y el desarrollo de la comunidad.

Plan Vial Es la parte del Plan Vial General que determina, organiza y normaliza las zonas de uso público destinadas al tránsito de vehículos y peatones en el territorio del Municipio, el cual comprende:

- a- El Mapa Vial que define las rutas y la clasificación de las vías.
- b- Las normas y especificaciones generales de las mismas.
- c- Los planes a largo plazo relacionados con la vialidad Municipal. El Plan Vial sirve de base para plantear las prioridades de apertura y ampliación de vías, así como los presupuestos y programas de ejecución.

Plano: Es una representación gráfica del campo o sector urbano de un municipio o parte de este, en el cual las dimensiones se reducen a una determinada escala y del cual se puede obtener cierta información.

Plano Oficial de zonificación: Es la representación cartográfica de la zonificación en la cual se señala la división territorial del municipio en áreas de actividad y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

Plano Aprobado Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto urbanístico- arquitectónico, agrupación de vivienda o construcción en trámite, el cual ha sido sellado y firmado por el director de la oficina o quien haga sus veces como parte del acto administrativo de apropiación, o refrendado por la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

Plano Topográfico Es el plano correspondiente a un levantamiento del predio en el cual se definen claramente sus linderos y características topográficas, niveles ángulos y áreas entre otros.

Plusvalía: Es el incremento del valor del suelo generado por beneficios de las acciones urbanísticas que cambian el uso del suelo.

Predio Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o mas zonas de uso público, comunal o privado.

Prefabricado Elementos con o sin refuerzo que se funde en un lugar diferente a su posición final de la estructura.

Proyecto Arquitectónico Es el diseño y la representación gráfica, mediante planos y dibujos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas vigentes.

Proyecto de Parcelación Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, de vías y sesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigente.

Proyecto de una vía: Es el conjunto de planos y especificaciones necesarias para la construcción de la vía, que comprenden topografía de la zona, trazado, localización, plantas y

rasantes, secciones transversales, planos completos de servicios públicos, especificaciones y detalles de construcción, presupuesto y reglamentación urbanística de las construcciones que la bordean .

Proyecto General: Son los planos de una urbanización o conjunto y sus redes respectivas, los cuales una vez aprobados por la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, y la División de Servicios Públicos respectivos, sirven de base para desarrollar los proyectos definitivos (arquitectónicos y técnicos particulares).

Proyecto Urbanístico: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y de cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

Radio de Paramento: Es la recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la superficie que limita el paramento de demarcación de un predio.

Radio de Sardineles: Es la recta que une el centro del círculo que determina la sección de la circunferencia o curvatura de la faja que separa la calzada y el andén.

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

Redesarrollo : Es el proceso de renovación urbana, por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas, mediante la acción del municipio y de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinen apropiadamente al uso público, al privado, o ambos según las necesidades de modernización, reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

Reforma Locativa Es el proceso de sanear, reparar o adecuar una edificación a nuevas necesidades.

Reglamento de Zonificación Es el conjunto de normas que regulan el uso de la tierra, y sus especificaciones urbanísticas, así como el plano de zonificación.

Reglamento de Urbanización Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de loteo y zonificación que le puede corresponder a cada urbanización y que debe ser decretado o dictado mediante resolución que expida el Alcalde, previo el concepto favorable de la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o quien haga sus veces, mediante el organismo competente.

Regularización de una Vía Es la adecuación de una vía a un ancho uniforme en toda su extensión.

Reloteo: Es la modificación de la distribución del área o forma de un loteo

Residente : Es la persona que habita en un conjunto o una urbanización.

Retroceso Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción de los paramentos vecinos o de los predios de la construcción.

Ronda: Es la zona de terreno invadida por el flujo y el reflujo de los ríos sin que salgan de su cause.

Ronda de los ríos: Es el área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental, localizada a lo largo de ambos costados, de los ríos o quebradas.

Saneamiento básico: Son los procesos que garantizan simultáneamente a la agrupación de viviendas la evacuación de los residuos líquidos, el suministro de agua potable, la adecuación de los pisos y la construcción de las instalaciones sanitarias domiciliarias que garantice el uso de los sistemas.

Sardinell: Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada y el separador de una vía .

Semisótano: Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de éste o no mas de 1.30 mts sobre el sardinell.

Sendero: Zona de uso público o privado destinada únicamente para el tránsito de peatones.

Separador: Es la zona verde o dura de la vía pública colocada en dirección paralela a su eje para canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones.

Servicios comunales: Son las áreas libres y construidas que complementan las necesidades de una comunidad.

Servicios Públicos: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.

Sistema de resistencia Sísmica: Es aquella parte de la estructura que según el diseño aporta la resistencia requerida para soportar las cargas sísmicas.

Solar: Terreno deslindado de las propiedades vecinas y con accesos a uno o mas senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

Sótano: Nivel de una edificación totalmente subterránea.

Subdivisión: Acto en el cual se protocoliza la partición de un globo de terreno.

Subdivisión Aprobada : Es aquella que ha sido tramitada debidamente ante la oficina de planeación de Cogua que cumple con las normas urbanísticas.

Superlote: Es el terreno correspondiente a una manzana o área similar dotada de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos de un conjunto arquitectónico o agrupaciones de vivienda.

Supermanzana: Es el área integral dentro de un trazado urbano limitado por vías vehiculares de uso público que agrupa dos o mas manzanas.

Terreno Urbanizado: Es el globo de terreno urbano con áreas destinadas al uso público y privado dotado de servicios públicos, apto para construir edificaciones de conformidad con la zonificación.

Transferencia de Dominio: Es la entrega al municipio de Cogua a título gratuito por parte del urbanizador de las zonas destinadas a uso público, junto con las instalaciones que dichas obras requieran.

Trocha : (ver carril de circulación).

Último piso: Es el piso superior de un edificio.

Urbanización: Es el globo de terreno dividido en áreas destinadas a uso privado y público integrado por cinco (5) o mas lotes dotados de servicios públicos y aptos para construir en ellos

edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

Urbanización Aprobada: Es aquella en que se han diseñado a satisfacción del Municipio de Cogua, los planos para las obras de urbanismo, saneamiento y ornato que además se han cedido por escritura pública al municipio de Cogua las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

Urbanización en desarrollo: Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia correspondiente.

Urbanización recibida : Es aquella en que se han construido a satisfacción del Municipio de Cogua las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, según los correspondientes planos aprobados.

Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que a propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente lleva a cabo una urbanización o parcelación, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del reglamento o del loteo.

Uso: Es la destinación o empleo que se da a un terreno, a una construcción o a parte de ellos.

Uso anexo: Es el uso secundario o accesorio de un uso principal.

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 comercial: Es aquella actividad que ofrece un intercambio de servicios y mercancías.

Uso Complementario: Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de una área de actividad.

Uso Industrial: Se entiende como tal la producción manufacturera o la transformación de materias primas en forma manual o mecánica.

Uso Institucional: Es aquel que corresponde a servicios administrativos asistenciales, educacionales, de seguridad o de culto.

Uso Permitido: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad independientemente del tratamiento a que este sometida esta área.

Uso principal: Es aquel señalado como uso predominante que establece un carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

Uso residencial: Es el uso que se refiere ala actividad habitacional, ejemplo: casas, apartamentos, urbanizaciones etc.

Uso recreacional: Corresponde a aquellas actividades deportivas o de esparcimiento en un espacio publico cubierto o al aire libre.

Uso restringido: Es aquel cuyo funcionamiento en el área de actividad, está supeditado al tratamiento al cual se somete al área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la oficina de Planeación o quien haga sus veces.

Valla: Es un aviso apoyado en una estructura.

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

Vehículo Estacionado: Es aquel que se detiene momentáneamente con el objeto de dejar o recibir pasajeros o carga.

Vehículo Parqueado: Es aquel que ha sido detenido para situarlo temporalmente.

Vía: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículo y o personas.

Vía Arteria: Es una vía principal con privilegio para el tráfico y escogida como tal por sus características de diseño, función e importancia.

Vía Diagonal: Es la vía urbana que al cruzar una carrera su dirección predominante es similar a la de las calles aledañas, sin ser paralela a estas.

Vía Interveredal: Es la vía que sirve de enlace entre vereda y vereda o entre vereda y área urbana.

Vía lateral: Vía de carácter local anexa a las calzadas principales.

Vía Longitudinal: Es una vía cuya dirección predominante es norte-sur y en el plano que hace parte del presente acuerdo, se identifica con la letra L y el numeral correspondiente.

Vía Peatonal: Aquella vía destinada al tránsito de peatones exclusivamente y con uso vehicular restringido.

Vía Transversal: Es una vía urbana que al cruzar una calle su dirección predominante es similar a las carreras aledañas sin ser paralelas a éstas.

Vivienda: es toda edificación independiente ocupada o desocupada con acceso a la calle, vía pública o privada y destinada a la habitación de los hogares

Vivienda adosada: ver edificación adosada.

Vivienda aislada: ver edificación aislada.

Vivienda Bifamiliar: Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

Vivienda en edificación Continua: ver edificación continua.

Vivienda Multifamiliar: Es la unidad arquitectónica que tiene mas de dos viviendas en un mismo lote.

Vivienda Unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales, destinadas a dar albergue a una sola familia.

Voladizo: Es la parte de la edificación que a partir de la altura permitida sobresale del parámetro o línea de demarcación fijada para la construcción.

Zona: Es cada una de las áreas en que se divide el territorio Municipal con el fin de determinarle usos y reglamentar sus construcciones.

Zonas Comunes: Son las áreas libres o cubiertas de uso público o privado cedidas por el urbanizador, al Municipio o a los condomitentes.

Zona Especializada de Reserva Ambiental: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con méritos o valor para el paisaje urbano o rural del

Municipio de Cogua.

Zona Especializada de Reserva de la Ronda de los Ríos y Quebradas: Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños o rondas de las quebradas San Antonio y el Carpintero, ríos Neusa, Susaguá y en general todas las quebradas del municipio.

Zona de Influencia : Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

Zonas de Reserva Vial: Son las franjas de terreno necesaria para la futura construcción o ampliación, de vías que serán tenidas en cuenta para afectar los predios correspondientes.

Zonas Verdes: Áreas libres empedradas y arborizadas de uso público comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ornamentación de la comunidad.

Zona Verde de Aislamiento o de Protección Ambiental: Es la Zona de cesión para uso público, no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías con el propósito de adecuarlas paisajística y ambientalmente y que no forma parte de la sección transversal de la vía .

Zona Verde del Andén Es el área empedrada y o arborizada que forma parte del andén.

Zona Vial : Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

2.3.3. NORMAS ESTRUCTURALES

2.3.3.1. ACTIVIDADES GENERALES

ARTÍCULO 63 .- CLASIFICACION DE ACTIVIDADES. Para efectos de las acciones que se ejecutan sobre el espacio físico de la jurisdicción del Municipio de Cogua por parte de sus habitantes o de sus visitantes, clasifíquense estas, así:

1. - Actividades Comerciales
2. - Actividades Industriales
3. - Actividades Institucionales
4. - Actividades Recreacionales
5. - Actividades Residenciales
6. - Actividades Agrícolas
7. - Actividades Pecuarias
8. - Actividades de Conservación y Protección
9. - Actividades Especiales

ARTÍCULO 64.- ACTIVIDADES COMERCIALES. Son aquellas cuyo fin es la venta, el intercambio de bienes productos y /o servicios, y se clasifican en cuatro grupos de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social así:

GRUPO I (COMERCIO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA)

Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico de primera necesidad, compatibles con la actividad residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Presenta las siguientes características entre otras:

- a) Venta de bienes de primera necesidad que no requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje, y venta de bienes y servicios de primera necesidad.
- b) Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.
- c) Poca o ninguna generación de empleo.

- d) Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamientos de vehículos automotores.
- e) Tiene horarios laborales y de atención al público diurnos, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
- f) No requiere servicios de infraestructura especiales, ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
- g) No requiere gran especialización de las edificaciones, ni del espacio público en el cual se ubican.
- h) No requiere, ni genera actividades complementarias.

Se consideran dentro de este grupo las siguientes actividades comerciales.

1. VENTA DE BIENES

- a) Alimentos al detal para consumo diario de: bebidas, rancho y licores.
- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias y perfumerías.
- c) Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas.
- d) Librerías y papelerías al detal.

2. VENTA DE SERVICIOS.

- a) Profesionales: Oficinas para el desarrollo de profesiones liberales.

GRUPO II

Son aquellas actividades comerciales que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad.

Generalmente se presentan en las siguientes formas:

- a) En adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente residenciales.
- b) En establecimientos especializados para el uso comercial, ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores.

Presenta las siguientes características principales, entre otras:

- a) Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- b) Actividades mercantiles de ventas de servicios.
- c) Generación mediana de empleo.
- d) Requiere de zonas de estacionamientos para empleados y usuarios que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- e) Puede requerir servicios de infraestructura específicos, especialmente de telefonía en casos de actividades mercantiles y profesionales de servicios.
- f) Genera usos complementarios por lo cual propicia la formación paulatina de ejes o sectores de actividad comercial.
- g) Con excepciones, se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar, especialmente cuando se presenta en adecuaciones que no resuelven satisfactoriamente dicho impacto.

Se consideran dentro de este grupo las siguientes actividades comerciales.

1. VENTA DE BIENES

- a) Artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.
- b) Repuestos eléctricos y electrónicos.
- c) Artículos de ferretería.
- d) Almacenes de insumos agropecuarios y de construcción de pequeña magnitud.

2. VENTA DE SERVICIOS.

- a) Recreativos: juegos de mesa, club social,
- b) Reparación y mantenimiento de electrodomésticos y artículos de uso personal.
- c) Turísticos: Hoteles.
- d) Financieros: seguros y finca raíz.
- e) Bancarios: Bancos corporaciones y cajas de ahorro.
- f) Parqueaderos.
- g) Funerarios: salas de velación
- h) Lavanderías
- i) Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia y enseñanza y salas de belleza.
- j) Profesionales: Estudios de radio y televisión, laboratorios clínicos, consultorios médicos.
- k) Floristerías y similares.
- l) De alimentos al detal: Fuentes de soda, restaurantes y cafeterías.

GRUPO III

Son aquellas actividades comerciales que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con la actividad residencial y requieren una localización especial.

Este comercio se presenta en dos modalidades:

- 1. Como agrupación de establecimientos de ventas de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (Centros comerciales, empresariales, etc.).
- 2. En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes (almacenes por departamentos, centros de exposición, etc). Estos establecimientos pueden formar o no parte de los anteriores.

Presentan las siguientes características principales:

- a) Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud especialmente diseñadas para tal fin.
- b) Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas.
- c) Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia muy alta de trabajadores. El acceso tanto de estos como de los usuarios se efectúa en forma vehicular, ya se mediante la utilización de transporte público o privado. Requieren por lo tanto estar ubicados sobre vías del Plan vial arterial y contar con amplias zonas de estacionamientos.
- d) Se abastecen mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requieren zonas especializadas de cargue y descargue.
- e) Debido a la permanencia de usuarios y empleados en los establecimientos, requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial.
- f) Tiende a generar comercio del grupo II a su alrededor.
- g) Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo.

Se consideran dentro de este grupo las siguientes actividades comerciales.

1. VENTA DE BIENES

- a) Supermercados
- b) Cines
- c) Servitecas
- d) Centros comerciales y almacenes por departamentos.

GRUPO IV

Son actividades comerciales que por su naturaleza tienen un impacto social y urbanístico negativo, contaminan el ambiente con ruido, polvo, olores y requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan y tienen restricciones de localización:

Se consideran dentro de este grupo las siguientes actividades comerciales.

1. VENTA DE BIENES

- a. Bodegas de almacenamiento y depósitos, centros de acopio.
- b. Insumos industriales y agropecuarios de gran magnitud.

2. VENTA DE SERVICIOS

- a. Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada (talleres de mecánica automotriz, latonería, pintura, ornamentación).
- b. Bares y billares.
- c. Recreativos: Griles, Discotecas, Casas de lenocinio, cancha de tejo y casas de juego,
- d. Turísticos: Moteles, Amoblados, estaderos, residencias y similares.
- e. Juegos de azar: Casinos, esferódromos, galleras.
- f. Estaciones de servicio.

PARAGRAFO.- Aquellas actividades comerciales que no se encuentren clasificadas dentro de los grupos anteriores, su clasificación será determinada por la Secretaría de Planeación Municipal con el concepto favorable del Concejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTÍCULO 65.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES.- Son aquellas actividades cuyo fin es la explotación y transformación de materia prima y utilizan como soporte áreas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria. Se clasifican así:

GRUPO I -

INDUSTRIA EXTRACTIVA –

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general relacionados con recursos naturales, procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado, a saber:

- 1) Explotación de materiales de construcción.
- 2) Producción de piedra tallada.
- 3) Producción de triturado y granito.
- 4) Fabricación de productos a base de arena para la construcción.
- 5) Explotación de materiales de cantera
- 6) Minería en general a cielo abierto y subterránea

GRUPO II –

INDUSTRIA TRANSFORMADORA

Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufacturas de productos. Conforme al impacto ambiental y urbanístico que genere, se divide en:

- A. Industria de Bajo Impacto Ambiental - IBIA.
- B. Industria de Mediano Impacto Ambiental - IMIA.
- C. Industria de Alto Impacto Ambiental - IAIA.
- D. Industria de Alto Riesgo - IAR.

Clase A: (IBIA) Son todas aquellas actividades cuyos procesos industriales no causan mayor daño a sus entornos y por lo tanto es compatible con otros usos. Se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes y cumplen los siguientes requisitos:

- a) Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- b) Las cantidades de materias primas y energía, serán las propias de la pequeña industria.
- c) Las jornadas de trabajo serán preferiblemente diurnos, con poca generación de empleo.
- d) Los residuos sólidos producidos deben recibir un tratamiento adecuado.
- e) No deben producir ruidos molestos, olores desagradables, efluentes contaminantes, ni generar infecciones o infestaciones.
- f) Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- g) Bajo movimiento de vehículos y operarios sin causar malestar en el vecindario.

Corresponde a esta clasificación entre otras las siguientes actividades:

Talabarterías, confecciones textiles, artesanías, manufacturas de alhajas y similares.

Clase B. (IMIA) Son todas aquellas actividades compatibles con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Se ubican dentro de bodegas o edificaciones especializadas, dentro de zonas y complejos industriales y cumplan los siguientes requisitos:

- a) Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos
- b) Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados, por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- c) Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.
- d) Los efluentes sólidos producidos deben recibir un adecuado tratamiento.
- e) No deben producir ruidos peligrosos, emanaciones tóxicas, o generar infecciones peligrosas.
- h) El movimiento de vehículos y operarios no deben causar traumatismos en el vecindario impidiendo el normal desplazamiento de las personas que habitan el área.
- i) Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como los puntos de venta, restaurantes.

Corresponde a esta clasificación entre otras las siguientes actividades:

Industrias metal-mecánicas, procesadores de cuero y afines, tintorerías, industrias de artículos de tocador, procesadoras de tabaco, sombrererías y similares.

Clase C . (IAIA) Se consideraran aquellas actividades industriales que tienen restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico. Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos

o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas. Requiere formas específicas de prestación servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial como para el control de los efluentes contaminantes que produce.

Con las siguientes características:

- a) Cuyos efluentes de cualquier tipo generan un área de influencia que podrían afectar gravemente los seres vivos y los factores paisajísticos.
- b) El volumen y calidad de sus efluentes sobrepasen las Cantidades Permisibles Máximas para cualquiera de ellos.
- c) Que el volumen de transporte y operarios transformen en exclusivas para las industrias, las vías de acceso.
- d) Cuyo consumo de materia prima y energía de cualquier tipo, las ubique dentro de la industria pesada.
- e) En que la contaminación cualitativa sobrepase los límites establecidos.

Corresponde a esta clasificación entre otras las siguientes actividades:

A la Clase C:

Destilerías, procesadoras de alimento, aserradoras y afines, mataderos, procesadoras de metales, plantas termoeléctricas, laboratorios procesadores de productos derivados del petróleo y el carbón, procesadoras de bebidas gaseosas, petroquímicos, recuperadoras de metales, procesadoras de artículos de cemento y productos afines, procesadoras de silicato diferentes de la fábrica de cemento, procesadoras de productos químicos agropecuarios y similares.

Clase D. (IAR) Se consideran actividades de alto riesgo todas aquellas que:

- a) Por la índole de las materias primas que utilizan o por los productos que elaboran o almacenan, pueden poner en peligro la vida de los seres vivos de su entorno o área de influencia.
- b) Por las emanaciones tóxicas que arrojan, pueden causar la muerte de los seres vivos de las áreas de influencia.
- c) Por el volumen de sus efluentes y las concentraciones de estos, los convierte en muy tóxicos.
- d) Por sus actividades industriales induzcan una grave degradación, irreversible, en los factores paisajísticos.

Corresponde a esta clasificación entre otras las siguientes actividades:

Procesadoras de explosivos y afines, refinerías de petróleo, procesadoras de cemento, procesadoras de minerales sulfurados, procesadoras de gases y líquidos venenosos, procesadoras de detergentes y similares.

PARAGRAFO La Secretaría de Planeación Municipal previo concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento, determinará la clasificación de los establecimientos industriales de actividad transformadora en alguno de los numerales antes señalados, considerando las siguientes variables:

- 1 Tamaño de la industria en función del número de empleados, capacidad instalada y área construida.
- 2 Impacto ambiental teniendo en cuenta el consumo de servicios públicos, producción de contaminantes y demás factores que incidan en el medio ambiente.
- 3 Impacto urbanístico producido por la generación de tráfico.

4 Tipos de productos procesados.

ARTÍCULO 66.- ACTIVIDADES INSTITUCIONALES.

Son aquellas actividades destinadas a prestar diferentes niveles de servicios sociales y administrativos requeridos por la población; se clasifican de acuerdo por su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico, así:

GRUPO I : Son aquellas compatibles con la actividad residencial en razón a su bajo impacto ambiental, urbanístico y social, tales como:

- a) Servicios culturales: Bibliotecas, salones culturales o comunales.
- b) Servicios educacionales: Jardines infantiles, guarderías, sala cunas.
- c) Servicios de culto: Centros de oración.
- d) Servicios asistenciales: Puestos de salud.

GRUPO II: Son aquellas mediano impacto ambiental urbanístico y social, con restricciones diferenciales de localización según su impacto urbanístico derivado. Se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o desarrollo de actividades complementarias en el área de influencia inmediata, tales como:

- a) Servicios asistenciales: Hospitales, clínicas, centros de salud, ancianatos y hogares de paso.
- b) Servicios Político Administrativos: Alcaldía, Juzgados, Concejo Municipal y en general los establecimientos destinados a la descentralización territorial de los servicios administrativos de los ordenes Departamental y Nacional.
- c) Servicios educativos: Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, institutos de educación técnica, seminarios y conventos.
- d) Servicios culturales: Centros culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicos.
- e) Seguridad: Estaciones de bomberos.
- f) De culto: Iglesias parroquiales y sedes de diferentes cultos.

GRUPO III: Aquellas no compatibles con el uso residencial dado el alto impacto social, ambiental y urbanístico que producen, que generan restricciones en su localización como: los servicios de seguridad (instalaciones policivas o militares), matadero municipal, plaza de ferias y exposiciones, plaza de mercado, terminal de transporte, cementerio, relleno sanitario e infraestructura de las redes de servicios públicos.

ARTICULO 67.- ACTIVIDADES RECREACIONALES: Son aquellas actividades deportivas o de esparcimiento en un espacio publico cubierto o al aire libre. Se clasifican en:

Recreación pasiva: Corresponde a esparcimiento no organizado.

Recreación Activa y deportiva: Corresponde a esparcimiento organizado y a la practica deportiva.

ARTICULO 68.- RECREACION PUBLICA. La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de una viabilidad especifica de las estructuras para albergar a los usuarios. La segunda demanda viabilidad de las estructuras para fines estéticos, paisajísticos, ornamentales y ambientales.

La recreación publica bajo cualquiera de estas dos formas, es una manifestación del uso y disfrute colectivos.

Tanto las zonas que se destinen para la recreación pasiva como las que se destinen para la recreación activa, forman parte del espacio público.

ARTICULO 69.- USO RECREATIVO DE CARÁCTER PRIVADO O RESTRINGIDO. El uso recreativo de carácter privado o restringido a determinadas personas, gremios o colectividades debe ser conservado como tal en la totalidad del área del predio destinado a tal uso.

Los predios recreativos a los que se refiere el inciso anterior no podrán ser subdivididos y su régimen normativo especial estará contenido en reglamentaciones urbanísticas específicas.

ARTICULO 70.- ACTIVIDADES RESIDENCIALES: Son aquellas actividades cuyo fin primordial la construcción edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del Municipio; se clasifican en:

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades de actividad residencial.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a dos familias.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a mas de dos familias.

AGRUPACIONES O CONJUNTOS: Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar que comparten además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea los de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

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

ARTICULO 71- ACTIVIDAD AGRICOLA: Es aquella explotación del suelo a través del desarrollo de cultivos de tipo transitorio, semi-permanente y permanente.

ARTICULO 72.- ACTIVIDAD PECUARIA: Es aquella que comprende la crianza de animales de tipo bovino, equino, avícola, porcino, caprino, ovino, cunicula, piscícola entre otros.

ARTICULO 73.- ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN Y PROTECCION: Comprende las actividades orientadas a La preservación de aquellas áreas y edificaciones del municipio que por su grado de homogeneidad en sus usos y estructuras físicas o por su destacado valor ambiental, histórico o arquitectónico deben ser preservados.

ARTICULO 74.- ACTIVIDADES ESPECIALES.- Se consideran dentro de este grupo aquellas actividades que por su carácter no se pueden clasificar en ninguna de las actividades anteriores. Su impacto urbanístico, social y ambiental lo determinará la Secretaría de Planeación Municipal,

así como sus posibilidades de localización dentro de la jurisdicción del Municipio, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTICULO 75- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.- Es la idoneidad de una urbanización, edificio , inmueble, terreno o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

Al expedirse licencia de urbanismo, de construcción o de desarrollo integral, o para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o institucionales, deberá especificarse en ella el uso o usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

2.3.3.2. USOS DEL SUELO

ARTICULO 76.- USO. Es la utilización que se le da al suelo del territorio, a los elementos y estructuras que hacen parte de éste.

ARTICULO 77.- CLASIFICACION DE USOS.- Dentro de la jurisdicción del Municipio de Cogua y para efectos de zonificación los usos se clasificarán de la siguiente manera:

- a) USO PRINCIPAL
- b) USOS COMPATIBLES
- c) USOS CONDICIONADOS
- d) USOS PROHIBIDOS

ARTICULO 78.- USO PRINCIPAL.- Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible. Pueden aparecer en la zona sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación.

ARTICULO 79.- USOS COMPATIBLES.- Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTICULO 80.- USOS CONDICIONADOS.- Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales, urbanísticos y sociales controlables por la autoridad ambiental o por el Municipio.

ARTICULO 81.- USOS PROHIBIDOS.- Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o planificación y por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

2.3.3.3. FORMAS DE DESARROLLO EN EL MUNICIPIO DE COGUA

ARTICULO 82.- ACTUACIONES URBANISTICAS. Se consideran como actuaciones urbanísticas en la jurisdicción del municipio de Cogua: la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada ,por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística ,directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTICULO 83.- DESARROLLO POR URBANIZACION. Es la actuación sobre las áreas urbanas sin urbanizar para urbanizarlas. En las áreas de expansión urbana, el desarrollo por urbanización

comprende una gama de actuaciones más diversa que en las áreas urbanas, actuaciones que se inician desde las acciones de incorporación.

ARTÍCULO 84.- DESARROLLO POR PARCELACION. Corresponde a la actuación de parcelar predios rurales que no han sido parcelados.

ARTICULO 85.- DESARROLLO POR CONSTRUCCION. Se denomina así a las actuaciones sobre las áreas urbanizadas, parceladas sin edificar, o sobre las áreas reedificables, para levantar sobre ellas construcciones o edificios, así como las actuaciones para efectuar en construcciones o edificios existentes, obras de modificación, ampliación, adecuación o reparación.

ARTICULO 86.- DESARROLLO INTEGRAL. Es la conjunción de las formas de actuación de que tratan los dos artículos anteriores, en cabeza de una misma persona o entidad o por distintas personas pero como una misma unidad de gestión.

ARTICULO 87.- AREAS DESARROLLABLES SIN DESARROLLAR. Son los terrenos urbanizables, parcelables, o los lotes edificables, que no han tenido proceso de desarrollo por urbanización, parcelación o por construcción, situados en las áreas urbanas, de expansión urbana, suburbana y rurales.

Los predios situados dentro de las áreas de las que trata el inciso anterior son calificables, para los efectos legales y reglamentarios, como "Inmuebles Urbanizables no urbanizados" o como "Inmuebles Edificables no Edificados", según la situación en la que se encuentren.

2.3.3.4. TRATAMIENTOS

ARTICULO 88.- TRATAMIENTO.- Tratamiento es la posibilidad reglamentaria de adoptar normas específicas que impliquen un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores en el interior de las áreas urbanas, suburbanas y de expansión urbana.

En especial, el tratamiento como forma de manejo diferenciado de áreas, hace relación a aspectos del ordenamiento físico susceptibles de cuantificación, gradación, restricción, bonificación, incentivo o en general la de aquellos que admitan diversas formas de regulación sectorizada.

También es posible, por sectores, que dichas reglamentaciones adopten manejos diferenciados de las normas y de los procedimientos para tramitar un inmueble o conjunto de inmuebles, cuando las conveniencias lo aconsejen.

ARTICULO 89.- ASIGNACION DEL TRATAMIENTO.- Los diferentes tratamientos se asignan a un determinado sector a través de un Plan Parcial, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento y siguiendo el procedimiento establecido para la adopción de dichos planes.

ARTICULO 90.- CLASES DE TRATAMIENTO.- Los tratamientos se clasifican en las siguientes categorías:

- Tratamiento de actualización
- Tratamiento de conservación
- Tratamiento de incorporación
- Tratamiento de renovación urbana

ARTICULO 91.- TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION.- Las normas específicas que se adopten dentro del marco de este tratamiento son aplicables a los lotes edificables no edificados o a los lotes con edificios susceptibles de ser demolidos para su reedificación, o de obtener licencias de adecuación, situados al interior de todas las áreas desarrolladas para las que se adopten normas específicas que difieran de las normas originales del sector o desarrollo y que estén fuera del ámbito de aplicación de las normas propias de los tratamientos especiales.

ARTICULO 92.- TRATAMIENTO DE CONSERVACION.- Este tratamiento es aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las áreas

urbanas, de expansión urbana y suburbanas que poseen valores y estructuras que deban ser tutelados tales como: elementos naturales, patrimonio cultural, valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y de identidad urbana, espacio público, infraestructura de servicios públicos.

ARTICULO 93.- TRATAMIENTO DE INCORPORACION.- Es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las áreas de expansión urbana y dentro de las áreas suburbanas.

ARTICULO 94.- TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA.- Es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores sometidos a programas de renovación urbana y de habilitación.

2.3.3.5. INCORPORACION DE NUEVAS AREAS URBANAS

ARTICULO 95.- NUEVAS AREAS URBANAS.- Aunque el Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene previsto un perímetro urbano suficiente para un horizonte de 9 años, se quieren dejar establecidos unos parámetros básicos para la inclusión de nuevas áreas urbanas ante cualquier eventual crecimiento extraordinario de su población.

Luego lo que se establezca en los artículos siguientes sólo será aplicable cuando se presente tal eventualidad, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTICULO 96.- SECTORES DE LAS AREAS SUBURBANAS SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO AREAS URBANAS.- Serán susceptibles de definir su desarrollo en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el presente acuerdo, los terrenos de las áreas suburbanas y de expansión urbana que tengan posibilidad de instalación de servicios públicos adecuados como soporte de los usos urbanos, a juicio de las empresas de servicios públicos y que no tengan expresamente prohibida la definición de su desarrollo para tales usos. Igualmente las zonas a incorporar tendrán unas características topográficas, climática y geográficas aceptables para el desarrollo urbano.

En el caso de la zona urbana central, preferencialmente podrá definirse el desarrollo de usos urbanos de los terrenos o sectores que se ubiquen hacia el sureste, este o noreste del área urbana, en donde se generarán impactos menores en las redes existentes de los servicios de acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 97.- ALCANCE JURIDICO DE LA INCORPORACION COMO AREAS URBANAS DE DETERMINADOS SECTORES DE LAS AREAS SUBURBANAS DEL MUNICIPIO. La incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas suburbanas, supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación y prestación regular de servicios públicos apropiado como soporte de tales usos.

Por tanto, la incorporación de sectores del territorio municipal como áreas urbanas, es requisito previo, para:

- a. Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación.
- b. Adoptar programas de habilitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos

La incorporación como área urbana de los desarrollos ilegales constituye además, en sí misma, con la denominación de legalización uno de los aspectos esenciales de la acción estatal de mejoramiento de barrios y asentamientos humanos, junto con los programas de habilitación.

ARTICULO 98.- SECTORES DEL TERRITORIO SITUADOS DENTRO DE LAS AREAS SUBURBANAS QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO AREAS URBANAS . No podrá definirse el desarrollo en usos urbanos de aquellos sectores de las áreas

suburbanas que no cuenten con posibilidades de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado. Energía eléctrica y telefonía pública, o que no puedan tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basura.

Las decisiones negativas fundadas en la imposibilidad de instalación y prestación de servicios públicos a costos razonables, son relativas y subsistirán solo en la medida en que subsistan los motivos técnicos o económicos que aduzcan las empresas de Servicios Públicos, pudiendo los particulares u otras entidades o personas, contribuir a la solución de tales limitaciones, mediante la asunción de obligaciones específicas para la ejecución o financiación de determinadas obras de infraestructura.

ARTICULO 99.- ASPECTOS QUE COMPRENDE EL PROCESO DE DEFINICION DEL DESARROLLO DE USOS URBANOS. La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio Municipal situados dentro de las áreas suburbanas implica un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos:

- a. La definición inicial del desarrollo del sector para el desenvolvimiento de usos urbanos, con la correspondiente determinación de los servicios públicos que deben ser instalados como soporte de tales usos, su infraestructura y especificaciones técnicas, las condiciones de su prestación y la calidad, oportunidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos.
- b. El señalamiento de las obligaciones y derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como participes en la definición del desarrollo en usos urbanos.
- c. La adopción de reglamentaciones urbanísticas, mediante la instrumentación de los correspondientes Planes Parciales de asignación de tratamiento a fin de poder establecer criterios de manejo diferenciado de los usos, estructuras y regímenes, no solo en secciones espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias temporales sucesivas, atendiendo a los grados previsibles de desarrollo o de deterioro del entorno.

ARTICULO 100.- DEFINICION INICIAL DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS. Antes de iniciar el proceso de adopción de normas y de señalamiento de obligaciones, se requiere de una definición inicial del desarrollo de usos urbanos con la correlativa infraestructura de servicios públicos.

Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

- a. Un concepto del Secretaría de Planeación Municipal sobre viabilidad jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir si se trata de alguno de los sectores del territorio Municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas.
- b. Un informe de las empresas de Servicios Públicos respectivas sobre posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos y su prestación regular : energía eléctrica tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos ; gas, acueducto, alcantarillado pluvial y de aguas negras, telefonía, tanto pública como privada; recolección de basuras, aseo y barrido de calles.

En éstos informes deberán indicarse las condiciones en las que se podrían prestar los respectivos servicios, su calidad, periodicidad y capacidad de cobertura en diferentes condiciones de densidad e intensidad de usos urbanos, sus costos de instalación, las obras de infraestructura que se requieran para ampliar su cobertura o su regular prestación con aceptable calidad, sean que las obras deban ejecutarse fuera de los sectores objeto de incorporación, o dentro de los mismos; las posibilidades de densificación del sector hacia el futuro y el condicionamiento de tales posibilidades de densificación a la ejecución de determinadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.

Solo cuando fuere absolutamente imposible la prestación de los servicios públicos a los que se

refiere este inciso, las empresas harán su informe dejando de presente esta circunstancia, así como los motivos aducidos.

Si los servicios son susceptibles o prestados en condiciones limitadas en cuanto a densidades o intensidades de uso, se deberá indicar ese hecho y explicar en que consisten las limitaciones así como las obras que deban ejecutarse, en orden a que aquellas no subsistan.

ARTICULO 101.- EFECTO DE LOS PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.- Los pronunciamientos de la Secretaría de Planeación Municipal, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resoluciones motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o personas que hayan participado en esta etapa del proceso.

Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos de la Secretaría de Planeación Municipal, no pondrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del proceso de definición del desarrollo en usos urbanos, no obligarán ni vincularán a la Administración; contra ellos no cabrán recursos y su finalidad será la de servir como pauta y soporte argumental para las reglamentaciones que se estipulen o adopten en etapas posteriores a la definición del desarrollo.

ARTICULO 102.- LA ADOPCION DE NORMAS URBANISTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACION DE AREAS URBANAS.- Toda incorporación de nuevos sectores del territorio Municipal como áreas urbanas conlleva, una vez definido su desarrollo en usos urbanos, la adopción de una reglamentación específica de los usos urbanos permitidos y su intensidad, así como el manejo de las estructuras, edificaciones, volúmenes y densidades permitidas; los reglamentos concernientes al espacio público y un programa de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección domiciliar de basura y los demás que se consideren necesarios en la respectiva reglamentación, con la calidad periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación los Planes Maestros que hubiere.

ARTICULO 103.- LA DETERMINACION DE OBLIGACIONES A CARGO DE PROPIETARIOS, URBANIZADORES, CONSTRUCTORES Y DE LAS PERSONAS ADMITIDAS COMO PARTICIPES EN LA DEFINICION DEL DESARROLLO COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACION DE AREAS URBANAS. La determinación de las obligaciones a cargo de propietarios, urbanizadores y constructores, así como de cualesquiera otras obligaciones a cargo de las personas autorizadas para participar en la definición del desarrollo, se hará de manera general en la reglamentación que se adopte para los sectores objeto de incorporación como áreas urbanas.

En los eventos en que es admisible el régimen concertado de que se trata en los artículos subsiguientes, las estipulaciones de los partícipes de la concertación constituyen compromisos particulares de obligatorio cumplimiento y son, por tanto, generadoras de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto en relación con tales personas o entidades, o sus sucesores, sin perjuicio de que tales estipulaciones se adoptan también como normas urbanísticas de carácter general en las respectivas reglamentaciones.

Las obligaciones a las que se refiere el presente artículo se reflejarán en las resoluciones contentivas de las licencias de urbanización, con sujeción a la reglamentación del sector.

A partir de la ejecutoria de las mencionadas resoluciones, éstas constituyen actos administrativos de carácter particular y concreto con respecto a los titulares de la licencia y a las demás personas

que estuvieron vinculadas al proceso de definición del desarrollo y contrajeron durante el mismo determinadas obligaciones.

Una vez contraídas las obligaciones de que trata el presente artículo, surgirán simultáneamente los derechos correlativos a su cumplimiento, siendo entendido que los obligados no pueden ser competidos al cumplimiento de obligaciones distintas o más gravosas que las impuestas o acordadas dentro del proceso de definición del desarrollo, ya sea que se trate de régimen impositivo o de régimen concertado.

Los obligados deberán cumplir con las obligaciones a su cargo, dentro de los plazos establecidos por el efecto en las respectivas licencias que se otorguen dentro del marco de las reglamentaciones adoptadas para los respectivos sectores y su cumplimiento tendrá los efectos previstos en las normas legales, en los acuerdos municipales, o sus reglamentos, en las reglamentaciones urbanísticas específicas del sector, en las licencias de urbanismo y en las estipulaciones de los partícipes en la concertación, si se tratare de régimen concertado.

ARTICULO 104.- FINALIDAD DE LA IMPOSICION DE OBLIGACIONES A LOS PROPIETARIOS

.- Las obligaciones de los propietarios tienen como finalidades principales las siguientes :

- a. Garantizar la propiedad, uso y goce plenos de los inmuebles que conforman los sectores objeto de incorporación como áreas urbanas, lo cual constituye requisito para la obtención de licencias de urbanismo, de loteo y de enajenación de los lotes en que se dividan tales inmuebles, o de los que se segreguen o se formen a partir de ellos con ocasión a la urbanización del sector, todo ello dentro del marco de la reglamentación para usos urbanos que se adopte.
- b. Garantizarle al urbanizador responsable, cuando fuere persona distinta al propietario, la entrega de los terrenos para la construcción de las obras de infraestructura y urbanismo con las especificaciones y normas técnicas que se adopten para el sector.
- c. Garantizar al Municipio la entrega de las zonas de uso público y, en general a la comunidad el espacio público en la forma y condiciones exigidas por los acuerdos municipales sus reglamentos y las demás normas específicas que se adopten para el sector.
- d. Las demás consagradas en la Ley y en este acuerdo.

ARTICULO 105.- FINALIDAD DE LA IMPOSICION DE OBLIGACIONES A LOS URBANIZADORES.

Las obligaciones de los urbanizadores tienen como finalidad, de conformidad con este acuerdos sus reglamentos, dotar a los terrenos objeto de la incorporación de las obras de infraestructura y urbanismo necesarias para la prestación de los servicios públicos, del equipamiento comunal de los sectores destinados a convertirse en bienes públicos y de los elementos arquitectónicos y naturales de los terrenos de propiedad privada que conforman con los anteriores el espacio público, así como hacer entrega de todas las áreas públicas.

ARTICULO 106- FINALIDAD DE LA IMPOSICIÓN DE OBLIGACIONES A LOS CONSTRUCTORES.-

Las obligaciones de los constructores tienen como finalidad, de conformidad con este acuerdo y sus reglamentos, las de construir y entregar las edificaciones adecuadas y dotadas para los usos urbanos permitidos en los sectores objeto de incorporación.

PARÁGRAFO.- En los procesos de concertación, no serían válidas las estipulaciones que impliquen desconocimiento de lo dispuesto en el presente Artículo y en los dos anteriores.

ARTICULO 107.- INTERES LEGITIMO EN LOS PROCESOS DE DEFINICION DEL DESARROLLO.-

Una misma persona puede tener las obligaciones del propietario, del urbanizador o del constructor y de sus derechos correlativos. Así mismo, tales obligaciones y derechos pueden estar en cabeza de personas distintas, todas las cuales se consideran parte interesada junto con todas aquellas que puedan demostrar un interés legítimo conforme a las normas legales, dentro de los procesos de incorporación de nuevas áreas urbanas y de la definición de su desarrollo en usos urbanos.

ARTICULO 108.- PLANOS OFICIALES DE LOS SECTORES DEL TERRITORIO MUNICIPAL QUE SE INCORPOREN COMO AREAS URBANAS. Siempre que se incorpore como área urbana determinado sector del territorio municipal y se adopte para el mismo una reglamentación que indique el señalamiento preciso de su ámbito espacial, y en general, cuando se adopten reglamentaciones urbanísticas que impliquen diferenciación en el campo normativo de unos sectores en relación con otros, deberá acogerse como parte integrante de la reglamentación un plano oficial referido a coordenadas geográficas y cotas del terreno, si fuere el caso, el cual será la representación gráfica de la reglamentación y servirá como instrumento para determinar el alcance de las normas.

Si algún sector del territorio ya incorporado como área urbana, no cuenta con un plano oficial que permita establecer con claridad el ámbito espacial de las normas urbanísticas que rigen para dicho sector, o el plano existente presenta deficiencias, la Secretaría de Planeación Municipal, de oficio o a instancia de parte interesada, podrá ordenar la elaboración de planos, o aprobar los que se le presenten para tal fin, siempre que hayan sido elaborados conforme a las pautas técnicas que señale la Secretaría de Planeación Municipal o introducir las modificaciones y precisiones que sean necesarias en los planos existentes, cuando aparezca que éstos son incompletos o deban ser corregidos, modificados o adicionados.

ARTICULO 109.- DERECHO A LA DELIMITACION PRECISA EN LAS AREAS DE QUE TRATA EL PRESENTE CAPITULO EN LA CARTOGRAFIA OFICIAL DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL.- Toda persona que tenga propiedades dentro de las cuales interese precisar los límites a los que se refiere el presente capítulo, tiene derecho a que éstos límites sean precisados cartográficamente por la Secretaría de Planeación Municipal mediante la aprobación e incorporación a la cartografía del municipio del respectivo plano topográfico.

Aún sin que medie solicitud de parte interesada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá disponer oficiosamente que se haga lo anterior en planos topográficos ya aprobados, e inclusive podrá ordenar levantamientos, cuando ello sea aconsejable para la definición precisa de las áreas urbanas y suburbanas y su consolidación como tales..

ARTICULO 110.- INFORMACION A LA OFICINA DE CATASTRO.- La adopción de planos oficiales y la aceptación de planos topográficos, así como la modificación, corrección o adición de los existentes, deberán ser comunicadas por el Secretaría de Planeación Municipal a la Oficina Catastro de la jurisdicción, a fin de que ésta última entidad las tenga en cuenta como soporte cartográfico para el cumplimiento de sus funciones.

2.3.3.5.1. REGIMEN IMPOSITIVO Y CONCERTADO CONCERTADO PARA LA INCORPORACION DE SECTORES NO DESARROLLADOS DE LAS AREAS SUBURBANAS .

ARTICULO 111.- REGIMEN CONCERTADO.- Habrá régimen concertado en la definición del desarrollo por el desenvolvimiento de usos urbanos, cuando el gobierno municipal permita la participación de entidades gubernamentales y entidades o personas privadas en el proceso de definición del desarrollo de los sectores de las áreas suburbanas que sean objeto de incorporación como áreas urbanas.

ARTICULO 112.- REGIMEN IMPOSITIVO.- Si el Gobierno municipal define directamente el desarrollo en usos urbanos, sin la participación de entidades gubernamentales distintas a las autoridades de planificación misma, habrá régimen impositivo.

ARTICULO 113.- COMBINACIÓN DE REGIMENES DURANTE EL PROCESO DE DEFINICION DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS. Alguno o algunos de los aspectos o etapas que comprende el proceso de definición del desarrollo en usos urbanos de determinado sector del territorio que esté siendo objeto de incorporación como área urbana, son susceptibles a ser definidos con la participación de entidades gubernamentales o entidades o personas privadas; por

tanto, tales aspectos del proceso de definición del desarrollo de usos urbanos estarán dentro del marco del régimen concertado; otros aspectos o etapas del proceso de definición del desarrollo de los mismos sectores podrán ser definidos directamente por el gobierno municipal dentro del marco del régimen impositivo.

ARTICULO 114.- REGIMEN IMPOSITIVO Y CONCERTADO PARA LA DEFINICION INICIAL DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS.- En la primera etapa del proceso de incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas, puede ocurrir uno de los siguientes eventos:

- a. Que el gobierno municipal haya permitido la participación de entidades gubernamentales y entidades o personas privadas para definir su desarrollo en usos urbanos. En éstos casos, el régimen será concertado durante la etapa inicial de definición del desarrollo, sin perjuicio de que pueda o deba continuar siéndolo en etapas posteriores.
- b. Que el Gobierno Municipal defina directamente su desarrollo en usos urbanos. En éste caso, el régimen será impositivo durante la etapa inicial de definición del desarrollo para usos urbanos, sin perjuicio de la posibilidad de tornarse el régimen en concertado, en el evento de que entren a participar en los estadios ulteriores de definición del desarrollo entidades gubernamentales o entidades o personas privadas que estén autorizadas para ello por el gobierno Municipal.

ARTICULO 115.- REGIMENES EN LA ETAPA DE ADOPCION DE REGLAMENTACIONES Y DE SEÑALAMIENTOS DE OBLIGACIONES.- Durante la etapa de adopción de reglamentaciones y asignación de las obligaciones a los propietarios, urbanizadores, constructores y demás personas o entidades que intervengan como partícipes en la definición del desarrollo, independientemente de si el desarrollo en usos urbanos han sido inicialmente definidos de manera directa por el gobierno Municipal, o entidades o personas privadas, la Secretaría de Planeación Municipal tendrá las siguientes alternativas para continuar con el proceso de definición del desarrollo.

1. Podrá optar por el régimen impositivo aunque la etapa de definición inicial del desarrollo haya sido producto de concertación.
2. O podrá optar por el régimen concertado, así se haya definido directamente el desarrollo en su etapa inicial.
3. O podrá admitir otras entidades o personas como partícipes de la definición concertada del desarrollo, que pueden ser distintas o adicionales a las que fueron partícipes durante la etapa inicial.

PARÁGRAFO.- El señalamiento de las obligaciones de propietarios, urbanizadores y constructores o de otras entidades o personas y de los derechos correlativos, es de naturaleza concertada cuando se trata de obligaciones a cargo de las personas o entidades autorizadas a participar en la definición del desarrollo por el Gobierno Municipal y es unilateral e impositiva cuando se trata de obligaciones contenidas en las reglamentaciones específicas, sin atención a determinada persona o entidad, sea que haya participado o no en la definición del desarrollo.

ARTICULO 116.- REGIMEN IMPOSITIVO A PARTIR DE LA CULMINACION DEL PROCESO DE CONCERTACION.- Una vez concluido el proceso de concertación, el régimen para las áreas objeto de incorporación será de tipo impositivo, aunque la definición de su desarrollo haya sido producto de la concertación y se adoptará mediante un Plan **Parcial** de asignación de tratamiento.

El régimen impositivo es inherente a las reglamentaciones urbanísticas, entre las cuales figuran los Planes Parciales, de suerte que éstas obligan a todos los ciudadanos y no solo a los partícipes del proceso de concertación.

Dichas reglamentaciones también pueden ser reformadas unilateralmente por las autoridades con arreglo al presente acuerdo, salvo que se trate de disposiciones que concedan ventajas específicas a los partícipes de la concertación en el orden urbanístico y se haya dejado expresamente estipulado, que de no haber sido adoptadas no se habría celebrado la concertación.

Para modificar éste tipo de disposiciones se requiere del consentimiento del partícipe en la concertación, siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones por él contraídas y subsista su interés económico en el desarrollo del sector objeto de regulación, interés que se infiere de los vínculos patrimoniales o institucionales que ligan al partícipe a los inmuebles y demás elementos de la estructura urbana del sector.

ARTICULO 117.- INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS AREAS URBANAS. La iniciativa para la incorporación de nuevas áreas urbanas, puede tener origen:

- a. En estudios de la Secretaría de Planeación Municipal, que sirva de soporte técnico de actuaciones y decisiones oficiosas de dicha Secretaría, por medio de los cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo en usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como partícipes de la concertación.
- b. En manifestaciones de voluntad de personas de derecho público o privado, o de sus mandatarios, fideicomisarios, o representantes, que aduzcan interés patrimonial legítimo en el desarrollo, legalización, habilitación o regulación de los respectivos sectores.
- c. En propuestas Institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes Nacional, municipal o Departamental que dentro de su objeto tengan funciones que les permitan intervenir en los procesos de desarrollo, legalización, habilitación o regulación, o de sociedades o empresas de economía mixta, cuyo objeto social les permita intervenir en dichos procesos, o de los mandatarios, fideicomisarios o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

La iniciativa de las personas y entidades a las que se refieren los literales b y c para la incorporación de sectores del territorio como áreas, urbanas implica el comienzo del proceso de concertación para la definición del desarrollo en usos urbanos. Por ésta razón tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante la Secretaría de Planeación Municipal.

Al decidir la Secretaría de Planeación Municipal sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar su intención de concertar y las etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio de que posteriormente la concertación se extienda a otras etapas, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si la Secretaría de Planeación Municipal lo considera conveniente y es jurídicamente posible.

ARTICULO 118.- PRIMER GRADO DE PARTICIPACIÓN EN LA DEFINICION DEL DESARROLLO EN EL REGIMEN CONCERTADO. Las personas admitidas a concertar en la etapa inicial de definición del desarrollo están en primer grado de participación.

Su participación se circunscribe a delimitar el sector objeto de la petición y a solicitar, sustentar y obtener, por su propia gestión, la definición inicial del desarrollo de usos urbanos. De allí en adelante se adoptará el régimen impositivo mediante los correspondientes decretos de asignación de tratamiento sin ninguna connotación especial que provenga del origen concertado.

ARTICULO 119.- SEGUNDO GRADO DE PARTICIPACIÓN EN LA DEFINICION DEL DESARROLLO EN EL REGIMEN CONCERTADO .- Se considera que las personas admitidas a concertar están en segundo grado de participación del desarrollo cuando se manifiesta la intención de adquirir obligaciones determinadas y específicas en relación con el desarrollo del sector, en virtud de sus propias estipulaciones .

Ello los legitima para concertar con la Secretaría de Planeación Municipal y con las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos las reglamentaciones urbanísticas del sector y las especificaciones técnicas y características de las obras de infraestructura y urbanismo, con

sujeción a las disposiciones del presente acuerdo y sus reglamentos.

En la concertación de segundo grado se puede perseguir una cualquiera o varias de las siguientes finalidades, o análogas.

- a. Que la concertación prevea un sistema idóneo de habilitar los sectores para los usos urbanos que se permitan.
- b. Que la concertación establezca los sistemas de densificación paulatina, acorde con el avance del trabajo o empresa de habilitación.
- c. Que en alguno o algunos de los siguientes aspectos la concertación implique :
 - Mejores especificaciones técnicas de las obras de infraestructura que las exigidas ordinariamente en el sector, o especificaciones especiales dadas las particularidades de las áreas a incorporar y cuya conveniencia sea aceptada por las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos .
 - Mejores diseños y especificaciones de las vías locales .
 - Mayores cesiones gratuitas ya sea para cesiones tipo A, o para vías del plan vial arterial.
 - Equipamiento comunal público de características especiales y en general el amoblamiento, dotación y adecuación del espacio público.
 - Sistemas de parqueo público de mejores especificaciones que los exigidos; sistemas propios y suficientes de transporte colectivo o medios propios de recolección domiciliaria de basuras, disposición o tratamiento.
 - Participación en la promoción, financiamiento, o construcción de las viviendas o de los inmuebles destinados a los usos permitidos en la respectiva área o sector, en condiciones más favorables que las usuales dentro del mercado, o con beneficio económico cierto para el municipio o cualquiera de sus entidades descentralizadas, en especial aquellas cuyo objeto contemple la realización de planeas de vivienda.
 - Cualesquiera otras obligaciones específicas que ameriten la participación en la concertación.
- d. Que en virtud de cumplirse uno o alguno de los anteriores supuestos, sea justificable hacer concesiones en densidad, volumetría, alturas, intensidad de usos etc, que sin constituirse en inconvenientes que demeriten la calidad de la vida en el sector, signifiquen aliciente urbanístico y económico para los partícipes en la concertación, que equilibre las mayores cargas que se impone a sí mismo el partícipe, siendo entendido que por el hecho de concertar el partícipe acepta el equilibrio.

ARTÍCULO 120.- INICIATIVA PARA LA CONCERTACIÓN POR PARTÍCIPES DE SEGUNDO GRADO. El segundo grado de participación en la definición del desarrollo, podrá ser propuesto por la parte interesada que haga uso de la iniciativa para proponer la incorporación de determinado sector como área urbana

O podrá ser condición indispensable para la definición del desarrollo en usos urbanos impuesta por la Secretaría de Planeación Municipal en cualquier momento del proceso de incorporación del sector, debiendo entonces la Secretaría de Planeación Municipal proceder a concertar las obligaciones y derechos correlativos de las partes intervinientes en la concertación, de manera que se cumplan los objetivos que motivaron a la administración para exigir el segundo grado de participación en la definición del desarrollo.

ARTICULO 121.- CONVOCATORIAS A CONCERTAR.- En los casos en que el gobierno Municipal considere conveniente o necesaria la participación de otras personas o entidades en la definición del desarrollo de determinados sectores del territorio municipal, la Secretaría de Planeación Municipal, podrá convocar a las personas o entidades que considere que deban participar en la concertación, o que sea conveniente su participación, o estén legitimadas para ello.

La convocatoria se hará personalmente, o mediante avisos públicos a los cuales se les dará la divulgación en los medios de comunicación en la Secretaría de Planeación Municipal considere

necesario para la eficacia del cometido.

ARTICULO 122.- ACTA FINAL DE CONCERTACIÓN .- El proceso de concertación con partícipes de segundo grado culminará con un acta final de concertación en la cual las partes manifestarán su acuerdo sobre el Plan Parcial y en la cual quedarán estipuladas las obligaciones de los partícipes y los derechos correlativos.

En los planes parciales que sean resultado de procesos de concertación con partícipes de segundo grado se dejará constancia de ello en la parte motiva.

ARTICULO 123.- PROVIDENCIAS ADMINISTRATIVAS QUE CONTENGAN DECISIONES QUE DENIEGUEN LA INCORPORACIÓN POR CONCERTACIÓN. En caso de que una vez surtido el proceso, no proceda o parezca urbanísticamente inconveniente la incorporación por concertación y medie solicitud de interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación conforme a la ley.

ARTICULO 124.- REGLAMENTACION DE LOS PROCESOS DE CONCERTACION . Sin perjuicio de la facultad reglamentaria del Alcalde corresponderá a la Secretaría de Planeación Municipal la regulación, dirección e impulsión del proceso de concertación para la incorporación de terrenos suburbanos como nuevas áreas urbanas, al igual que con respecto a los demás procesos de concertación previstos en el presente acuerdo.

ARTICULO 125.- DEBER DE COMUNICAR .- Cuando de la actuación iniciada para incorporar por concertación un sector de las áreas suburbanas como nuevas áreas urbanas, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, a éstos se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en las resultados de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que terceros no determinados puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, se les notificará personalmente del contenido de la decisión.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos 14,34,y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones legales atinentes a la materia .

2.3.3.6 LEGALIZACION DE DESARROLLOS URBANOS Y SUBURBANOS

ARTÍCULO 126.- LEGALIZACIÓN. La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

La legalización implicará, cuando fuere el caso, la incorporación al perímetro urbano de los sectores del territorio municipal que comprendan las zonas, barrios, asentamientos, desarrollos o edificios legalizados y la regulación urbanística de los asentamientos humanos, salvo cuando expresamente se excluyan los usos urbanos en el acto de legalización.

ARTÍCULO 127.- DELEGACIONES DEL ALCALDE. Deléguese al Alcalde del Municipio de Cagua la potestad de ordenar la legalización de barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante Decreto.

Una vez ordenada la legalización, la Secretaría de Planeación Municipal deberá iniciar y concluir el proceso de legalización con arreglo a lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 128.- FORMA QUE DEBEN REVESTIR LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS CON LOS CUALES CULMINA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. El proceso de legalización culminará con un Plan Parcial mediante el cual se adoptará el régimen de usos y demás normas urbanísticas particulares de los barrios residenciales y desarrollos que se legalicen.

ARTÍCULO 129.- INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficialmente por la Secretaría de Planeación Municipal.

Sin embargo, cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar se inicien las actuaciones y coadyuvarla e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la Secretaría de Planeación Municipal y en el cual se indicará, como mínimo, el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, el nombre de los barrios, vecinos o colindantes.

En el mismo escrito se podrá solicitar pruebas que puedan servir a la finalidad buscada.

Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas, acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios.

Se considera que tienen interés jurídico:

- a. Los organismos de la Administración central, las empresas o entidades descentralizadas municipales y entidades públicas de orden nacional y departamental, así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, juntas de acción comunal o asociaciones cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo en la legalización.
- b. Las autoridades de policía a las que corresponda el control de cumplimiento de las normas urbanísticas.
- c. Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios.
- d. Los titulares de derecho reales sobre inmuebles y derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

ARTÍCULO 130.- PRUEBAS DENTRO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. La Secretaría de Planeación Municipal ordenará las pruebas que considere procedentes a cerca de la existencia y características del desarrollo o asentamiento tales como:

1. La prueba o pruebas que considere procedentes
2. El levantamiento topográfico de la zona, barrio asentamiento o desarrollo, o el aporte de los planos del edificio o edificios, si fuere el caso.
3. La restitución aerofotogramétrica, cuando la dimensión del sector lo justifique técnica y económicamente.
4. Inspección ocular de los sectores donde se ubiquen los desarrollos que se pretenda legalizar, con el fin de determinar las características generales de los mismos.

ARTÍCULO 131.- PROCESO DE LEGALIZACIÓN. Corresponderá al Alcalde del municipio de Cagua la reglamentación del proceso administrativo de legalización, con arreglo al presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud de interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrá los recursos de reposición y apelación

ante el Alcalde del Municipio de Cogua, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 132.- INCORPORACIÓN COMO NUEVAS AREAS URBANAS DE SECTORES DEL TERRITORIO SITUADOS POR FUERA DE LOS PERIMETROS URBANOS. Sin perjuicio de la posibilidad de legalizar el desarrollo dentro del área urbana ordenada, la legalización se destaca como una de las formas de incorporación al área urbana, de zonas, barrios, asentamientos y desarrollos en general, situados al exterior de los perímetros urbanos.

2.3.3.7. PROGRAMAS DE HABILITACION

ARTÍCULO 133.- HABILITACION. La habilitación como instrumento de transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficialmente por la Administración para dotar a las áreas urbanas o suburbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

Los actos administrativos mediante los cuales se legalicen desarrollos urbanos o suburbanos o se incorporen nuevas áreas Urbanas como resultado del proceso de legalización tendrán un capítulo especial destinado a establecer las deficiencias del desarrollo legalizado, tanto en materia de servicios públicos, como en la proporción y calidad del espacio público, su infraestructura y equipamiento.

Con base en lo que se establezca conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, se elaborará un plan de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo legalizado a los requerimientos establecidos y se indicarán las acciones de habilitación aconsejables, así como su orden lógico y prioridad.

ARTÍCULO 134.- AREAS OBJETO DE HABILITACIÓN. Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías a saber:

- a. Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica: se consideran áreas de desarrollo incompleto de condición crítica, aquellas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos indispensables, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo.
- b. Áreas de desarrollo incompleto de situación estable: se consideran áreas de desarrollo incompleto de situación estable, aquellas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquellas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio privado o en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta de idoneidad de los espacios públicos.

La clasificación anterior tiene como fin el de servir de criterio para sustentar la definición de prioridades al seleccionar las zonas que se benefician con Programas de Habilitación.

ARTÍCULO 135.- PROGRAMAS DE HABILITACION. Las acciones de habilitación se adelantarán a través de Programas de Habilitación que la Administración Municipal deberá instrumentar, en lo posible una vez oído el concepto de los representantes de las Juntas de Acción Comunal pertenecientes a los sectores involucrados para que al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición de las prioridades que se determinen para la ejecución de las obras públicas que forman parte del respectivo programa de habilitación.

ARTÍCULO 136.- FASES DE HABILITACION. Para efectos de la ejecución de programas de habilitación se consideran tres fases, así:

A. FASE PRIMARIA: Corresponde a las acciones de emergencia para suministrar los servicios públicos básicos, entre los que se destacan: obras de prevención de desastres en áreas de riesgo, erradicación, reubicación interna o protección de edificaciones emplazadas en condiciones o localización inaceptables.

B. FASE SECUNDARIA: Corresponde a las acciones encaminadas a lograr: Prestación de servicios públicos domiciliarios, adecuación, producción, incremento, construcción y amoblamiento del espacio público, en especial las vías y las áreas recreativas.

C. FASE TERCIARIA: Es la última fase de la habilitación y consiste en emprender y ejecutar las acciones necesarias para equiparar las condiciones y características de la estructura urbana o suburbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con las mínimas exigidas.

ARTÍCULO 137.- SELECCION DE ZONAS. La selección de las zonas para adelantar prioritariamente las acciones de habilitación se harán ante todo para beneficiar desarrollos incompletos de condición crítica. Se tendrá en cuenta además, entre otros los siguientes aspectos:

Las posibilidades técnicas de la Empresas Prestadoras de Servicios Públicos
El numero de familias beneficiadas en relación con cantidades constantes de inversión pública.
La antigüedad de los desarrollos existentes.
Las condiciones de estabilidad.
La localización de los desarrollos.
El tipo de servicios requeridos y las necesidades en cuanto a prestación de servicios.
La organización y potencial de colaboración de las comunidades beneficiadas con los programas de habilitación.

ARTÍCULO 138.- PROCEDIMIENTO PARA DESARROLLO DE PROGRAMAS DE HABILITACION. La Secretaría de Planeación Municipal, en concordancia con las empresas de servicios públicos, previo concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento, seleccionará las áreas donde se adelantarán los programas de habilitación e identificará las acciones prioritarias, de manera acorde con las previsiones presupuestales dentro de las cuales se enmarca las inversiones en cada vigencia.

ARTÍCULO 139.- COBRO DE LAS OBRAS POR VALORIZACIÓN. Las obras correspondientes a la construcción de vías y toda clase de obras públicas de infraestructura urbana se podrán cobrar por valorización, estableciendo un sistema de financiación, cuyas modalidades corresponderá reglamentar al Alcalde del Municipio de Cogua.

ARTÍCULO 140.- PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LOS PROGRAMAS DE HABILITACION. Podrán ser admitidas como partes interesadas para sugerir o proponer programas de habilitación, las mismas personas, juntas de acción comunal y organizaciones cívicas y comunitarias, que se considera que tienen interés legítimo para coadyuvar la gestión de legalización conforme al presente acuerdo.

ARTÍCULO 141.- CONVOCATORIA A CONCERTAR PARA LA INCORPORACION COMO NUEVAS AREAS URBANAS DE LOS TERRENOS SIN DESARROLLAR BENEFICIADOS POR OBRAS DE PROGRAMAS DE HABILITACION. Cuando las obras contenidas en los programas de habilitación involucren o beneficien terrenos rústicos sin desarrollar de áreas suburbanas susceptibles de ser incorporadas como nuevas áreas urbanas por razón de tales obras, o si alguna manera éstas facilitan técnica o económicamente el desarrollo de los terrenos en usos urbanos, la Secretaría de Planeación Municipal podrá invitar a los propietarios de los mismos para establecer las posibilidades de su desarrollo, las características de la estructura urbana o suburbana de la que forman parte y las modalidades de ejecución de las obras de infraestructura, de conformidad con lo establecido en relación con el régimen concertado para la incorporación de nuevas áreas urbanas en el presente acuerdo.

Los propietarios serán convocados por la Secretaría de Planeación Municipal mediante avisos en la emisora local de mayor cubrimiento o publicaciones en un periódico de amplia circulación local o regional, durante un periodo no menor a ocho días, sin perjuicio de que la invitación se haga personalmente y quede prueba fehaciente de ello, caso en el cual se prescindirá de la divulgación. Podrán contratarse directamente obras del programa de habilitación con quienes se concerta la incorporación de los inmuebles, en las mismas condiciones en las que se hubiera contratado con organizaciones comunitarias.

ARTÍCULO 142.- INCORPORACION OFICIOSA DE LOS TERRENOS SIN DESARROLLAR BENEFICIADOS POR OBRAS DE PROGRAMAS DE HABILITACION. Si no fuere posible concertar, se procederá a la incorporación oficiosa de los sectores beneficiados con el programa de habilitación, y adoptarán las correspondientes reglamentaciones urbanísticas.

También se procederá al señalamiento de las obligaciones de propietarios y urbanizadores y a la elaboración de los esquemas urbanísticos para el desarrollo de predios, en los cuales se señalará la localización de las zonas de uso público y su área, las cuales quedarán previstas como reservas para zonas viales, recreativas, de servicios públicos, etc. y tendrán en cuenta para el futuro desarrollo de predios.

La vinculación a la actuación administrativa de que trata este artículo, de los propietarios y de los terceros y que puedan tener interés o que puedan verse afectados, se hará de conformidad con lo establecido por el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 143.- DESARROLLO PROPIETARIO DE LOS TERRENOS A LOS QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS ANTERIORES. Si apareciere que la incorporación como nuevas áreas urbanas de los terrenos a que se refieren los artículos anteriores y su anterior desarrollo, fuere necesaria para el progreso de la comunidad del sector o para distribuir equitativamente las cargas económicas derivadas del costo de las obras del Programa de Habilitación, o representare importantes ingresos para el patrimonio público, la Secretaría de Planeación Municipal, en el evento de no haber sido posible definir el desarrollo con la participación de los propietarios por la vía de la concertación, podrá proponer al Alcalde del Municipio de Cogua que con respecto a los mencionados inmuebles, previa autorización del Consejo Consultivo de Ordenamiento y una vez surtida la actuación oficiosa a la que hace relación el artículo anterior, se presenten los proyectos de acuerdo al Concejo Municipal, mediante los cuales se los califique de inmuebles urbanizables no urbanizados de desarrollo prioritario.

Lo dispuesto en el presente artículo es aplicable a los lotes sin construir pertenecientes a los sectores de desarrollo incompleto materia de legalización.

2.3.3.8. RENOVACION URBANA

ARTÍCULO 144.- PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA. Son programas de renovación urbana aquellos dirigidos a inducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de las áreas urbanas, a fin de lograr, entre otros objetivos el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

ARTÍCULO 145.- PRESUPUESTACION DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA. Las inversiones municipales para la ejecución de Programas de renovación Urbana, deberán reflejarse en los presupuestos anuales de inversión de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 146. APROBACION DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA. Los programas de renovación urbana se adoptarán mediante el respectivo Plan Parcial y siempre que sean susceptibles de ser llevados a cabo.

ARTÍCULO 147.- DIRECCION Y COORDINACION DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA. Los Programas de Renovación Urbana serán impulsados por entidades y organismos públicos del orden municipal, bajo la dirección y coordinación de la Secretaría de Planeación Municipal, lo cual no excluye la posibilidad de participación de otras entidades públicas y de los particulares.

ARTÍCULO 148.- CONTRATACION DE OBRAS. Las obras contempladas en los Programas de Renovación Urbana serán adelantadas bajo la responsabilidad de las entidades a cuyo cargo estén tales obras con arreglo a las normas vigentes sobre contratación administrativa.

ARTÍCULO 149.- PARTICIPACION EN LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA. Podrán ser admitidas como parte interesada par sugerir o proponer programas de renovación urbana, las mismas personas que se consideran que tienen interés legítimo para participar en la concertación de segundo grado.

ARTÍCULO 150.- COBRO DE LAS OBRAS POR VALORIZACION. Las obras correspondientes a la construcción de vías y toda clase de obras públicas de infraestructura urbana se podrán cobrar por valorización estableciendo un sistema de financiación , cuyas modalidades corresponderá reglamentar al Alcalde del Municipio de Cagua.

ARTÍCULO 151.- PROGRAMAS DE REDESARROLLO. Se denominan Programas de redesarrollo ,los programas de Renovación Urbana en los cuales se presenta reloteo o densificación sustancial, así como redistribución o incremento de áreas de uso público, que forman parte del patrimonio público dentro del ámbito espacial del respectivo Programa de Renovación.

ARTÍCULO 152.- CONCERTACION EN LA RENOVACION URBANA. A la definición de programas de renovación urbana es posible llegar a través de procesos de concertación a los cuales les es aplicable en lo pertinente, lo establecido sobre la materia en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 153.- DEBER DE COMUNICAR. Cuando de la actuación iniciada ,ya sea para legalizar un barrio o desarrollo o con ocasión de Programas de Renovación Urbana, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma.

Cuando en los registros que lleve la autoridad y los documentos que obren en el expediente, resulte que terceros determinados puedan estar directamente interesados en los resultados de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y los documentos que obren en el expediente, resulten que terceros no determinados puedan estar directamente interesados o resulten afectados en la decisión, se les notificará personalmente el contenido de tal decisión.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los Artículos 14,34,y 35 del Código Contencioso Administrativo.

2.3.3.9. ZONIFICACION ÁREA URBANA

2.3.3.9.1 ZONIFICACION POR DESARROLLO

ARTÍCULO 154.- ZONIFICACION POR DESARROLLO: Esta zonificación corresponde a la manera como ha sido intervenido el suelo urbano a través de actuaciones urbanísticas, indicándonos las zonas del casco urbano que aún se encuentran vacantes y aquellas con un desarrollo consolidado o en proceso de consolidación.

Para tal efecto, se ha dividido el área urbana de acuerdo con la manera en que ha sido ocupada e intervenida en dos zonas principales, así:

- a) **ZONA DESARROLLADA**
- b) **ZONA POR DESARROLLAR**

A.- ZONA DESARROLLADA: Comprende aquellos predios urbanizados, edificados o sin edificar que cuentan con las redes de servicios básicos y con acceso a la malla vial, ubicados dentro del perímetro urbano.

Comprende la zona urbana central, barrios Ospina, El Carpintero, La Granja, parte de San José urbanizaciones Villa Nohora I etapa, San Antonio, La Cascada, Los Portales de Cogua, El Planetario, Los Sauces, El Rincón de Cogua, Claro de Luna, el programa de vivienda comunitaria Las Mercedes.

B.- ZONA POR DESARROLLAR: Comprende aquellos predios no urbanizados, predios en proceso de urbanización, que por lo tanto aun no cuentan con la infraestructura de servicios, ni con una malla vial local ubicados dentro del perímetro urbano.

Comprende los proyectos urbanísticos Villa Nohora II etapa, Los Laureles, Caminos de Rodamonte, Las Alicia y Santa María del Valle, programa de vivienda del Fondo de Vivienda de Interés Social Municipal, loteos: Mora, Ortiz, Castañeda, Abril, Murcia, Pachón y demás predios existentes en el perímetro urbano que están por fuera de la zona desarrollada. Para mayor ilustración ver mapa correspondiente en el documento técnico.

2.3.3.9.2 ZONIFICACION POR USO DEL SUELO

ARTÍCULO 155.- ZONIFICACION POR USO DEL SUELO: Es la división del territorio urbano del municipio de Cogua con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

Para tal fin se divide la cabecera municipal en cuatro zonas:

- a. Zona central de actividad múltiple ZCAM
- b. Zona residencial de densidad baja ZR1
- c. Zona residencial de densidad media ZR2
- d. Zona de vivienda de interés social ZVIS

A.- ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE. Esta delimitada por la calle segunda, la quebrada San Antonio o del Padre Otero y la quebrada El Carpintero a excepción de los predios determinados para los programas de vivienda de interés social .

B.- ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA. Esta delimitada por la calle segunda, la quebrada San Antonio o del Padre Otero y el límite occidental del perímetro urbano.

C.- ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. Esta delimitada por la quebrada El Carpintero y el límite oriental del perímetro urbano.

D.- ZONA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Corresponde a los predios delimitados por la quebrada El Carpintero, la carrera séptima del programa de vivienda comunitaria Las Mercedes, la calle séptima del barrio la Granja, la antigua vía a Ubaté. Y el predio donde se desarrollará el programa de vivienda nueva a través del Fondo de Vivienda de Interés Social. Para mayor ilustración ver el mapa correspondiente dentro del documento técnico.

ARTÍCULO 156.- USOS EN LA ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de esta zona, muestra una tendencia a la mezcla de usos urbanos sin que haya uno que predomine mayoritariamente

sobre los demás, por lo tanto se constituye en un área de actividad múltiple, en donde se pueden dar usos comerciales, industriales, institucionales y residenciales simultáneamente. Pero en todo caso para la ubicación de los establecimientos comerciales, industriales e institucionales, se seguirán las siguientes directrices:

- a. La actividad comercial del Grupo I, no tendrá restricción de ubicación.
- b. Las actividades comerciales de los grupos II y III, se ubicarán preferencialmente sobre las vías del tipo VU-2 y VU-3 o en vías no clasificadas como tal pero con características similares, previo concepto del consejo Consultivo de Ordenamiento.
- c. Las actividades comerciales del Grupo IV requerirán una reglamentación específica para su ubicación, siendo necesario el concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
- d. Las únicas actividades industriales que se permitirán serán las de tipo artesanal de bajo impacto ambiental de la Clase A.
- e. Las actividades institucionales del Grupo I se considerarán compatibles con el uso residencial.
- f. En cuanto a las actividades institucionales del Grupo II, se establecerán preferiblemente en el Parque Principal y manzanas aledañas.
- g. Las actividades institucionales del Grupo III, a excepción del paradero terminal no se permiten en el área urbana.
- h. No se permiten las actividades industriales del Grupo I, ni las de Clases B,C y D del Grupo II.

PARAGRAFO 1: Para cualquiera de las actividades autorizadas se requiere concepto de parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas sobre la viabilidad o aptitud de la estructura en donde funcionará el establecimiento y en el caso de las actividades comerciales de los Grupos II, III y IV, actividades industriales de la Clase A y actividades institucionales de los Grupos II y III adicionalmente concepto sobre la viabilidad o aptitud de la infraestructura urbana del entorno.

PARAGRAFO 2: El funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales e institucionales se regirá por lo establecido en el artículo 47 del Decreto 2150 de 1995, previa la obtención de los requisitos anteriores.

PARAGRAFO 3: Dentro de los seis meses siguientes a la sanción del presente acuerdo todo establecimiento comercial, industrial o institucional deberá contar con el concepto de viabilidad o aptitud de la estructuras.

En el caso de que la estructura o edificación no cumpla unos requerimientos mínimos para su funcionamiento el propietario deberá firmar un acta compromisoria donde se establezca en cuanto tiempo realizará las adecuaciones que sean necesarias para obtener la viabilidad requerida. El no cumplimiento del acta compromisoria le acarreará el sellamiento del establecimiento. El tiempo que se establezca en el acta compromisoria debe estar comprendido dentro del periodo establecido al comienzo de este párrafo.

PARAGRAFO 4: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas adelantará dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo un estudio tendiente a definir la ubicación mas conveniente para los nuevos establecimientos comerciales del grupo IV. Hasta no contar con dicho estudio no se permitirá la ubicación de mas establecimientos de este tipo.

ARTÍCULO 157.- USOS EN LAS ZONAS ZR1, ZR2 Y ZVIS: Por constituirse en área de futuro desarrollo a mediano y largo plazo sus usos estarán sujetos a la dinámica urbana que se pueda presentar y por lo tanto los mismos deberán responder a un estudio de la dinámica anteriormente mencionada. En todo caso su uso principal se constituye en satisfacer las necesidades de vivienda de acuerdo al crecimiento poblacional del municipio.

En los sectores desarrollados de esta zona se seguirán las directrices mencionadas en el artículo anterior para el establecimiento de actividades comerciales, industriales e institucionales.

2.3.3.9.3 SUBZONAS DE CONSERVACION

ARTICULO 158.-CONSERVACION Y PROTECCION. Con el fin de tutelar la preservación del

patrimonio, arquitectónico, cultural, histórico y ambiental, se hace necesario establecer unas sub-zonas de conservación así:

- 1 – SUB-ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL SZCA
- 2 – SUB-ZONA DE CONSERVACION ARQUITECTONICA E HISTORICA SZCAH

ARTÍCULO 159.- SUB-ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL (SZCA): La Sub-Zona de Conservación Ambiental comprende las rondas y cauces de las quebradas El Carpintero y de Padre Otero o San Antonio comprendidas dentro del perímetro urbano.

a.- Usos Principales

Dentro de los usos principales se tiene las actividades de Conservación, Protección y rectificación del cauce.

b.- Usos Compatibles

Recreación pasiva o contemplativa.

c.- Usos Condicionados

Instalación de redes de servicios públicos, construcción de obras de protección de las márgenes, senderos de tránsito peatonal, estructuras requeridas para la continuidad de la malla vial, tales como puentes y similares.

d.- Usos Prohibidos

Queda prohibido la construcción de cualquier tipo de edificación sobre las rondas, vertimientos de aguas servidas, disposición de residuos sólidos.

ARTICULO 160.- RONDAS DE RIOS, QUEBRADAS, CANALES, EMBALSES Y LAGUNAS.

Para mayor claridad en lo referente a la conservación y protección de las rondas, ríos, quebradas, canales, embalses y lagunas en toda la jurisdicción del Municipio se deben tener en cuenta las siguientes definiciones:

RONDA: Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas, embalses, lagunas y canales.

Las rondas constituyen el sistema troncal de drenaje, como elemento de primer orden en la incorporación de la dimensión ambiental en el plano de espacio público.

RONDA HIDRAULICA. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales, que contempla las áreas inundables para el paso de las corrientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

CAUCE NATURAL. Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural, el lecho, la playa fluvial o ribera, las cuales se definen así:

A. **Lecho:** Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia

B. **Playa fluvial o ribera:** es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquella a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

ARTICULO 161.- MAGNITUD DE LA RONDA EN LA ZONA URBANA. Dentro de la zona urbana se aplicará la ronda establecida por la resolución Nro. 2793 del 25 de Noviembre de 1996 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca C.A.R., es decir una franja de

protección de ocho (8) metros a lado y lado a partir del borde de las quebradas del Padre Otero y Carpintero.

ARTICULO 162.- TRATAMIENTOS DE CONSERVACION Y RECUPERACION DE LA RONDA EN LA ZONA URBANA. La conservación comprende las acciones tendientes a preservar la ronda en los sectores de las quebradas mencionadas que aún no han sido intervenidos tales como: La totalidad de la quebrada El Carpintero por ambas márgenes y la quebrada del Padre Otero en el tramo comprendido entre el predio identificado con número catastral 01-00-0051-0051 y la carrera 7 por ambas márgenes; entre la carrera 7 y la calle 2 por la margen derecha, entre la carrera 4 y los predios identificados catastralmente con los números 01-00-0002-0006 y 0005 por ambas márgenes, la zona continua entre la carrera 3 y el predio identificado con el número 01-00-0003-0013 por ambas márgenes hasta el predio número 01-00-0003-0008, se sigue entre la carrera 2 y el predio identificado con el número 01-00-0004-0023, por la margen izquierda. Y la recuperación comprende las acciones tendientes a recuperar la ronda de la quebrada en aquellos sitios donde ya fue intervenida.

PARAGRAFO.- CERRAMIENTOS DE LAS RONDAS.- Las rondas no podrán ser encerradas de forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual de las áreas verdes

Por tanto, las áreas verdes, solo podrán ser encerradas, para efectos de mantenimiento y perfeccionamiento de los valores ambientales, paisajísticos y específicamente los del sistema hídrico, o en general para efecto de seguridad, previa autorización y aprobación del diseño del cerramiento por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de las zonas verdes.

ARTICULO 163.- SUB-ZONA DE CONSERVACION ARQUITECTONICA E HISTORICA. Comprende aquellos inmuebles con sus edificaciones que corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, elementos urbanos y estructuras que constituyen elementos representativos del desarrollo de la ciudad, que aportan formas valiosas de arquitectura para la consolidación de la identidad urbana y el enriquecimiento de su estructura. Comprende el marco del parque principal donde están ubicadas aquellas edificaciones que guardan parte de la memoria arquitectónica e histórica del municipio y que se requiere mantengan sus características formales y/o volumétricas iniciales por lo menos a nivel de fachada y de cubierta.

Además se incluyen aquellos predios esquineros en el cruce de las siguientes vías: Carrera 4 con calle 3, carrera 4 con calle 4, carrera 3 con calle 3 y carrera 3 con calle 4.

También se considera que hacen parte de esta zona aquellas viviendas que sin estar en el parque principal guardan unas características por preservar, estas construcciones están identificadas con los siguientes números catastrales: 0015-0002, 0002-0001, 0002-0009, 0002-0025, 0002-0020, 0002-0021, 0002-0010, 0003-0014, 0014-0001.

(Ver plano Nro. 02 de zonificación)

ARTÍCULO 164.- USOS EN LA SUB-ZONA DE CONSERVACION ARQUITECTONICA E HISTORICA (SZCAH). En la zona histórica se permitirán los siguientes usos:

a.- Usos Principales

Institucional del grupo II.

b.- Usos Compatibles

El comercial del grupo II enfocado principalmente a atender a visitantes y turistas, tales como: fuentes de soda, cafeterías y restaurantes y el residencial unifamiliar.

c.- Usos Prohibidos

Comercial de los grupos I, III y IV, Industrial, el institucional grupos I y III, la recreación activa, la

residencial bifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos y vivienda compartida.

PARAGRAFO 1: Estos usos se consideran de carácter temporal hasta tanto no se cuente con el respectivo plan parcial que reglamente lo pertinente.

PARAGRAFO 2: Los usos anteriormente mencionados en todo momento garantizarán la conservación de las características arquitectónicas, mínimo a nivel de fachada y cubierta.

2.3.3.10 UNIDADES DE ACTUACIONES URBANISTICAS Y PLANES PARCIALES

2.3.3.10.1. PLANES PARCIALES

ARTICULO 165.- PLANES PARCIALES. Son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Municipal para áreas determinadas del suelo urbano, de expansión urbana, suburbano y suelo rural además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas espaciales.

ARTÍCULO 166.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

- a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orienten la correspondiente intervención urbana así como la definición de las políticas y directrices las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos a la región.
- b) Definición de la estrategia territorial que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.
- c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan Básico de Ordenamiento Municipal y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros la definición del trazado del espacio público y las vías, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinadas a parques, complementarios del contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Municipal.
- d) Definición de la forma de participación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, de definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento entre otros.
- f) Los programas y proyectos urbanísticos que constituyen la descripción de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse en forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

- g) El plan de etapas que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de sección, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución entre otras.
- h) Simulación urbanística financiera. La simulación urbanística financiera constituye la técnica mediante la cual al interior de la fase de formulación del plan parcial se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.
- i) El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso.
- j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: Definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTÍCULO 167.- ADOPCION PLAN PARCIAL. La adopción de un Plan parcial seguirá una secuencia de 5 etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del Plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento

- a. La etapa preliminar comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del Plan parcial propuesto.
- b. El diagnóstico debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, o de los sistemas estructurantes del municipio que influyen sobre el desarrollo del área del Plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia, y otras características socioeconómicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del Plan parcial junto con un análisis del uso, instrumentos necesarios para llevarla a cabo.
- c. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan que deberá contener los elementos previstos en el artículo 166 del presente acuerdo y tener la siguiente estructura:
 1. Documento técnico, que contendrá como mínimo:
 - Memoria Justificada del Plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.
 - Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.
 - Presentación de la solución adoptada, estrategia territorial y sistemas de espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas.
 - Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
 - Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
 2. La cartografía en una escala conveniente de acuerdo a la magnitud del área objeto del plan parcial, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
 3. El proyecto de decreto que adopta el Plan parcial con sus normas urbanísticas.
 4. El proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarios.
 5. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras donde fuere necesario.

d. Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales, por las comunidades o particulares interesados si fuera del caso, la Secretaría Planeación Municipal deberá emitir conceptos sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si esta es requerida expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o improbarlo. Surtido este trámite el plan parcial se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los 30 días hábiles siguientes a su presentación. Durante el periodo de revisión habrá un proceso de información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Cumplido el anterior procedimiento el alcalde municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.

e. La etapa de implementación y seguimiento posterior a la aprobación o adopción del plan, comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del Plan parcial en los siguientes aspectos:

- 1 Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del Plan Parcial.
- 2 La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.
- 3 La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permiten cumplir con las metas de la intervención urbana.
- 4 La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del plan parcial.
- 5 La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística que hayan sido definidas por el plan parcial.

2.3.3.10.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 168.- UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA: La unidad de actuación urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo o en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO 169.- ELEMENTOS DE LA UNIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el Plan Básico de Ordenamiento Municipal y en el Plan parcial que lo desarrolla. Su conformación debe además satisfacer las siguientes condiciones

- a. la unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Plan Básico de Ordenamiento Municipal y el plan Parcial para la zona delimitada.
- b. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan
- c. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezca su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- d. Debe contar con el respaldo institucional adecuado ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

ARTÍCULO 170.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el Plan Básico de Ordenamiento Municipal y parcial para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

ARTÍCULO 171.- REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio respectivo. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serían objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicio público de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, Gas así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribuciones de valorización, participación en Plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

ARTÍCULO 172.- OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS EN UNIDADES ACTUACION URBANISTICA. Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

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

ARTÍCULO 173.- PROCEDIMIENTOS DE GESTION. De conformidad con el artículo 36 de la ley 388/97, las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupo de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

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

ARTÍCULO 174.- APROBACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Municipal, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan parcial. La Secretaría de Planeación pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de

derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos luego de la aprobación del plan parcial.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este en una emisora de amplia cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública, que se llevará a cabo a más tardar dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer el proyecto de la unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. También durante el tiempo en que se surtan las publicaciones se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad en la que se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.

La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los 30 días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.

La Secretaría de Planeación Municipal contará con un plazo máximo de 15 días contados a partir del vencimiento del término anterior para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentará en debida forma el proyecto de delimitación al alcalde municipal para su aprobación.

El alcalde municipal contará con un plazo de tres meses para impartir su aprobación definitiva la cual se hará por acto administrativo.

En la zona de iniciativa particular de los interesados si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se halla realizado el trámite de citaciones en ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 175.- REGISTRO DE LA DELIMITACION. El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

ARTÍCULO 176.- UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA POR GESTION ASOCIATIVA. Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique integridad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargara de ejecutar los procesos conductores a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de lo establecido por la ley.

ARTÍCULO 177.- PARTICIPACION PUBLICA EN LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, las entidades municipales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones

2.3.3.11. REAJUSTE DE TIERRAS PROYECTOS DE INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.

ARTÍCULO 178.- REAJUSTE DE TIERRAS. Entiéndase por reajuste de tierras el proceso conducente a desarrollar áreas no desarrolladas, englobando diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos. Esta labor la puede realizar el Municipio mediante asocio con otras entidades públicas o privadas, o con particulares.

Para los efectos del presente artículo y con fundamento en la zonificación y su reglamentación establecida en el presente acuerdo, la administración Municipal propenderá principalmente el reajuste de tierras en los inmuebles urbanizables pero no urbanizados.

PARAGRAFO: La administración municipal a través de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas llevará un registro de los lotes urbanizables pero no urbanizados y los urbanizados sin construir, con el propósito de dar aplicación a los artículos 79., 80., 81., y s. s., de la ley 09 de 1989, en especial para dar cumplimiento a las metas del plan básico de ordenamiento territorial en materia de desarrollo físico.

ARTÍCULO 179.- PROYECTOS DE INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. Entiéndase por proyectos de integración inmobiliaria el proceso tendiente a reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos construirlos o renovarlos y enajenarlos. Este proceso se adelantará, en la zona desarrollada del área urbana.

El Municipio efectuará estos proyectos mediante acuerdos de asociación o por contratos de sociedad, con otras entidades públicas o privadas, con particulares o con los propietarios de las tierras que se vean afectados con el proyecto.

PARAGRAFO: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal clasificará de acuerdo con las normas de este estatuto, las áreas, zonas e inmuebles como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

2.3.3.12. AFECTACIONES

ARTICULO 180.- ZONAS DE RESERVA PARA FUTURAS AFECTACIONES. Se podrán constituir Zonas de Reserva para la futura construcción o ampliación de obras públicas, o ejecución de programas que contengan inversión pública para esta clase de obras, a fin de que sean tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, modificación, ampliación, subdivisión, parcelación o funcionamiento.

Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal, con base en estudios técnicos que preparen las entidades públicas encargadas de la ejecución de la obras y programas, determinar en detalle las Zonas de Reserva y señalarlas cartográficamente .

La Secretaría de Planeación Municipal podrán ordenar a dichas entidades su demarcación sobre el terreno de conformidad con las reglamentaciones que para el efecto expida, para lo cual aquellas entidades y autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

Las Zonas de Reserva para futuras afectaciones, podrán ser variadas o modificadas unilateralmente por la Secretaría de Planeación Municipal, por su propia iniciativa, o bien a solicitud de las entidades públicas interesadas en las obras y programas para los cuales se establece la reserva para futuras afectaciones.

ARTÍCULO 181.- AFECTACIONES QUE LIMITEN O IMPIDAN LA OBTENCION DE LICENCIAS. Para los efectos del presente Acuerdo, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por el Municipio de Cagua que limite o impida la obtención de las licencias municipales de urbanización, de parcelación, de construcción, adecuación, ampliación modificación o de funcionamiento por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

En los inmuebles en donde no exista la posibilidad de obtener alguna de las licencias mencionadas, no habrá derecho susceptible de ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

ARTÍCULO 182.- DURACION DE LAS AFECTACIONES. Toda afectación por causa de obra pública tendrán una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis(6). En el caso de vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

En los actos administrativos por medio de los cuales se impongan afectaciones siempre se deberán señalar un término de duración, so pena de invalidez.

ARTÍCULO 183.- IMPOSICION DE AFECTACIONES. Para que limiten o impidan la expedición de licencias municipales, las afectaciones serán impuestas por el Municipio de Cogua por intermedio de la Secretaría de Planeación Municipal, conforme a las reglas del presente capítulo.

ARTÍCULO 184.- ENTIDADES EN CUYO FAVOR PUEDAN SER IMPUESTAS AFECTACIONES. Las afectaciones podrán ser impuestas en favor del Municipio de Cogua, cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados, ejecutar las obras que ocasionen o celebrar el contrato de compensación en el caso de requerirse. Las afectaciones podrán ser impuestas por el Municipio de Cogua en favor de otra entidad pública, a solicitud de dicha entidad.

ARTÍCULO 185.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION DE AFECTACIONES. En lo no provisto expresamente en el presente capítulo para el proceso de imposición de afectaciones, se aplicarán las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 186.- INICIACION DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE IMPOSICION DE AFECTACIONES. Las actuaciones encaminadas a imponer afectaciones podrán ser iniciadas por la Secretaría de Planeación Municipal de oficio, o a solicitud de las entidades públicas interesadas en que la afectación se imponga en su favor, advirtiendo que queda bajo su responsabilidad la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación, mediante la celebración de un contrato en el cual se pacte el valor y la forma de pago y adquisición oportuna del área o inmueble afectados.

Cuando hubiere dos o más entidades interesadas en afectar una misma área o inmueble, la afectación se impondrá en favor de aquella que tenga derecho de preferencia de conformidad con el presente Acuerdo en concordancia con lo dispuesto al respecto por la ley 9 de 1.989, sin perjuicio de que dos o más entidades puedan solicitar que la afectación se imponga conjuntamente en favor de todas ellas, caso en el cual serán solidarias en las obligaciones frente al propietario afectado. La regulación de las relaciones entre dichas entidades, serán objeto de convenios interinstitucionales.

Si la afectación no fuere procedente, la entidad interesada en la afectación podrá solicitar a la Secretaría de Planeación Municipal que establezca la correspondiente Zona de Reserva, a fin de que, en su oportunidad, si fuere el caso, se proceda como se indica en el literal b) del artículo siguiente.

De la misma manera obrará la Secretaría de Planeación Municipal, para el caso de imposición de afectaciones en favor del Municipio de Cogua.

ARTÍCULO 187.- ACTUACIONES OFICIOSAS PARA LA IMPOSICION DE AFECTACIONES. Las actuaciones oficiosas para la imposición de afectaciones por parte de la Secretaría de Planeación Municipal serán de dos clases.

- A. Aquellas a las que el Municipio de Cogua deba imponer directamente las afectaciones en su favor.
- B. Si se hubiere hecho señalamiento de Zonas de Reserva y se diere comienzo a los trámites para la obtención de licencia de urbanización de terreno, o licencia de desarrollo integral, o licencia de construcción, adecuación modificación o ampliación de edificios, o licencia de parcelación, loteo o subdivisión de inmuebles, o algunas de ellas, o todas ellas.

En los eventos de que trata el presente literal, las afectaciones se impondrán en favor de las entidades que deban ejecutar las obras para las cuales se haya establecido las Zonas de Reserva, o adquirir las áreas correspondientes, siendo entendido que la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación y la adquisición oportuna

del área o inmueble afectados, corresponderá exclusivamente a la entidad o entidades en cuyo favor se imponga la afectación.

ARTÍCULO 188.- PROVIDENCIA POR MEDIO DE LAS CUALES SE DA INICIO A LAS ACTUACIONES PARA LA IMPOSICIÓN DE AFECTACIONES OFICIOSAS. Las actuaciones oficiosas se iniciaran con una providencia en la cual se indicará que se da comienzo al procedimiento oficioso encaminado a la imposición de determinada afectación.

Si se trata de una afectación originada en la solicitud de una entidad pública interesada en que la afectación se imponga en su favor, la actuación se iniciará con una providencia en la cual se indicara:

1. Que se da comienzo al procedimiento encaminado a la imposición de determinada afectación en favor de la entidad solicitante.
2. Que la obra pública que ocasiona la afectación es conveniente urbanísticamente y que se sujeta a lo dispuesto en los planes y programas, las políticas de desarrollo urbano y a las reglamentaciones urbanísticas.
3. Que la afectación es procedente.

En caso de que no cumplan los requisitos anteriores, la solicitud se devolverá negada a la entidad solicitante, sin perjuicio del señalamiento de la respectiva zona de reserva para ulteriores afectaciones, si a ello hubiere lugar. Contra esta decisión no cabrán recursos.

ARTÍCULO 189.- PERSONAS Y ENTIDADES QUE TIENEN INTERES EN LA ACTUACION. Tienen interés directo en la actuación:

1. El Municipio de Cogua, representado para el efecto por la Secretaría de Planeación Municipal.
2. Las entidades solicitantes en el evento en que la actuación se haya iniciado a instancias suyas.
3. Las entidades que deban adquirir las áreas para la ejecución de las obras que ocasionan la afectación.
4. El propietario y todas las personas que figuren como titulares de derecho reales en folio de matrícula del inmueble o inmuebles objeto de afectación y sus sucesores.
5. Quienes figuren en el Certificado Catastral como propietarios o poseedores del inmueble objeto de la afectación.
6. Cualesquiera otras personas que demuestren interés legítimo.

ARTÍCULO 190.- VINCULACION DEL PROPIETARIO Y DE OTROS INTERESADOS AL PROCESO DE IMPOSICION DE AFECTACIONES. Cuando con ocasión de la actuación resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en las resultas de la decisión, se les citará para que puedan hacer valer sus derechos.

La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hará una publicación en un periódico de amplia circulación local, publicación que contendrá el texto de la providencia por medio del cual se considera iniciada la actuación, o un extracto de él.

Cuando de la actuación aparezca que terceros no determinados pueden estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión. Se hará igualmente la publicación a la cual se refiere el inciso anterior.

ARTÍCULO 191.- PRUEBAS. En materia probatoria se aplicará lo dispuesto sobre el particular para la actuaciones administrativas en la parte primera del Código Contencioso Administrativo.

El folio de matrícula inmobiliaria es prueba de indispensable obtención para poder adelantar la actuación.

Así mismo durante la actuación se le solicitará a la Oficina de Catastro de la jurisdicción el Certificado correspondiente.

Esta entidad estará en la obligación de actualizar la información catastral.

ARTÍCULO 192.- CONTENIDO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE IMPOGAN AFECTACIONES. Las Resoluciones de la Secretaría de Planeación Municipal que impongan afectaciones contendrán, al menos lo siguiente:

1. Nombre de la entidad en cuyo favor se impone la afectación.
2. La denominación de la obra pública que ocasiona la afectación o la indicación de que se trata la afectación impuesta por motivos de control ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas.
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, la cual, si no existiere, será creada por la Oficina de Catastro de la jurisdicción para la imposición de la afectación.
4. La delimitación precisa del área o zona afectada del inmueble cuando se tenga la prueba de que este está afectado sólo parcialmente. De ser posible se acogerá un plano oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión.
Cuando las áreas afectadas cubran más de 60% de inmueble o lo fraccionen de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.
5. También se hará indicación del tipo de restricción o limitación; si ésta hace relación a la obtención de licencias de urbanización; a la obtención de licencias de construcción, modificación, ampliación o adecuación, a la obtención de licencias parcelación o subdivisión de inmuebles; a la obtención de licencias de funcionamiento; o a algunas de ellas, o a todas.
6. El término de duración de la afectación.
7. La indicación de la oficina a la cual se debe acudir para la celebración y firma de los Contratos de Compensación a que haya lugar.

ARTÍCULO 193.- NOTIFICACION DE LAS RESOLUCIONES POR MEDIO DE LOS CUALES SE IMPONEN AFECTACIONES. Las resoluciones contentivas de afectaciones deberán ser notificadas personalmente al propietario del inmueble dentro del cual se encuentre una parte o la totalidad del área afectada, o a su representante o apoderado, que hubiere sido expresamente facultado para recibir notificaciones.

Así mismo deberán ser notificadas personalmente todas aquellas personas que hubieren sido admitidas como titulares de derechos e intereses legítimos durante la actuación administrativa, o a su representante o apoderado, expresamente facultado para recibir notificaciones.

Dentro de los cinco días siguientes a la expedición del acto administrativo se enviará por correo certificado, para hacer la notificación personal, una citación a la última dirección que el interesado o su representante o su apoderado, hubieren dejado anotada al intervenir en la actuación, si no hubiere otro medio más eficaz de informarles y si no se hubiere notificado uno de ellos personalmente durante el lapso indicado arriba.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al propietario y a los demás interesados o a sus representantes o apoderados al cabo de cinco días del envío de la citación, o si no hubieren intervenido, o habiéndole hecho, no figuraren en el expediente direcciones para el envío de las citaciones, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho por el término de diez días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 194.- RECURSO DE REPOSICION CONTRA LA RESOLUCION QUE IMPONGA AFECTACIONES. Contra la Resolución que imponga afectaciones sólo cabrá el recurso de

reposición, el cual se tramitará conforme a las reglas contenidas en el Código Contencioso Administrativo.

Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no cabrán recursos.

ARTÍCULO 195.- NOTIFICACION DE LA PROVIDENCIA QUE RESUELVA EL RECURSO DE REPOSICION. La providencia que resuelva el recurso de reposición se notificará en la forma prevista por el artículo 193 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 196- REGISTRO DE LAS AFECTACIONES. Una vez en firme, la decisión contentiva de las afectaciones se registrará en las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción, serán adelantadas directamente por las entidades en cuyo favor hayan sido impuestas; si hubiere sido impuestas en favor del propio Distrito Especial de Bogotá, las gestiones de inscripción serán adelantadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

Los actos de inscripción realizados por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación.

ARTÍCULO 197.- INVENTARIO DE LAS AFECTACIONES. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal llevar el inventario de las afectaciones, el cual incluirá la información cartográfica sistematizada el cual deberá mantenerse actualizado mediante el registro de avance de los procesos de afectación.

ARTÍCULO 198- PROHIBICION DE EXPEDIR LICENCIAS DE URBANIZACION, PARCELACION, LOTEIO, CONSTRUCCION, MODIFICACION, AMPLIACION O ADECUACION, CON LA ANTERIORIDAD AL PERFECCIONAMIENTO DE LAS AFECTACIONES. Cuando haya sido definidas determinadas zonas de reserva, no se podrá expedir licencia de urbanización, parcelación, subdivisión, loteo, construcción, modificación, ampliación o adecuación, sin antes efectuar y perfeccionar las afectaciones correspondientes, , tomando como guía, el trazado vial, los diseños, las demarcaciones y en general la información que se posea en el momento de la afectación.

Si la Secretaría de Planeación Municipal considera que esa información fuere insuficiente o carente de la técnica o precisión requeridas para identificar con exactitud el área o el inmueble que se deba afectar, podrá ordenar durante la actuación de que trata el presente capítulo los levantamientos, trabajos o estudios que considere necesarios para el cumplimiento de su función. Tampoco será posible adoptar reglamentaciones urbanísticas específicas sin antes revisar y señalar la zona de Reserva Vial y las demás sobre las cuales se tuviere información.

La Secretaría de Planeación Municipal informará sobre la solicitud de licencia a las entidades en cuyo favor se deba imponer la afectación, según la naturaleza de la Zona de Reserva, a fin de que tales entidades, si lo consideran necesario, se hagan parte en la actuación.

Salvo que las entidades antes mencionadas soliciten prescindir de la Zona de Reserva y que la Secretaría de Planeación Municipal lo acepte, esta procederá a continuar con el trámite de imposición de las afectaciones en favor de las entidades a las que les corresponda las ejecuciones de las obras que ocasionaron la definición de la Zona de Reserva, antes de adelantar cualquier gestión encaminada a la expedición de la licencia de que trata el inciso primero del presente artículo.

Sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos por el presente Acuerdo y de los que exijan sus reglamentos, mientras no se perfeccionen la afectaciones mediante su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la solicitud de licencia no se considera idónea y por tanto no podrá invocarse al silencio administrativo positivo, ni correrán entre tanto los términos establecidos para el pronunciamiento sobre tales solicitudes, puesto que en tal evento la licencia estaría en contravención con las normas reguladoras de las actividades mencionadas por la norma citada.

ARTÍCULO 199.- COMPENSACIONES POR CAUSA DE AFECTACIONES. La entidad en cuyo favor haya sido impuesta una afectación, celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación, estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiriera la zona afectada, o se levante la afectación, o pérdida de efecto, siempre que se urbanice, parcele, o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso.

En general, la compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato mismo, conforme a avalúo efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.

El contrato de que trata el inciso anterior se denominará “Contrato de Compensación por Causa de Afectaciones” y se regirá por normas de contratación de los contratos de derecho privado de la administración.

Las entidades públicas del orden municipal procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y para que se hagan oportunamente, las provisiones presupuestales necesarias, tanto para el pago de precio de adquisición como para el pago del valor de las compensaciones por causa de afectaciones.

Cuando las afectaciones hubieren sido impuestas en favor del Municipio de Cagua, la Secretaría de Planeación Municipal se encargará de las funciones descritas en el inciso anterior, así como de las tramitaciones de los contratos de compensación de que trata este capítulo.

ARTÍCULO 200.- REGIMEN CONCERTADO PARA EL DESARROLLO DE INMUEBLES AFECTADO. En las zonas, barrios y desarrollos objeto de legalización y en áreas sometidas a alguno de los tratamientos mencionados en el capítulo, que cuenten con normas específicas, el desarrollo por urbanización de lotes sin desarrollar o desarrollo por construcción de lotes en sectores desarrollados que tengan afectaciones, podrá autorizarse el Régimen Concertado, si lo solicitan los interesados, a quienes la Secretaría de Planeación Municipal, dentro del contexto de dicho régimen, podrá hacer concesiones y otorgar bonificaciones, fundadas, unas y otras, en la bondad de los planteamientos sobre espacio público y en la posibilidad que se le ofrezca al erario público de ahorrarse, en todo o en parte el pago por las compensaciones de que trata el presente capítulo, así como el pago del precio por adquisición predios.

En los sectores de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporados como nuevas áreas urbanas, se podrán incluir, entre las demás estipulaciones del Régimen Concertado, las previstas en el presente artículo.

ARTÍCULO 201.- PERDIDA DE EFECTO DE LAS AFECTACIONES. Las afectaciones de duración definida quedarán sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido durante la vigencia de la afectación por la entidad pública en cuyo favor haya sido impuesta.

ARTÍCULO 202.- MODIFICACIONES DE LAS AFECTACIONES. Cualquier modificación o variación al trazado, diseño, localización o dimensiones de la zona afectada, tendrá que tramitarse en la misma forma de la afectación original y con las mismas formalidades establecidas para las afectaciones.

ARTÍCULO 203.- SUSTITUCION DE LAS ZONAS DE RESERVA. Una vez perfeccionadas las afectaciones con ocasión de la ejecución de las vías de obras públicas en general, no subsistirán las Zonas de Reserva, las cuales quedarán subrogadas por las afectaciones correspondientes.

Si el área fuere desafectada por cualquier razón distinta del vencimiento del término y siempre que éste no fuere renovable conforme a la misma norma, la Secretaría de Planeación Municipal podrá establecer de nuevo la reserva, a fin de ser tenida en cuenta para futuras afectaciones.

ARTÍCULO 204.- LEVANTAMIENTO UNILATERAL DE LAS AFECTACIONES. Las afectaciones podrán ser levantadas por la Secretaría de Planeación Municipal con la aceptación de las entidades en cuyo favor haya sido impuestas, sin perjuicio de poderlas volver a imponer con posterioridad, pero, en lo tocante con la compensación, ello solo tendrá aquellos efectos que hubieren sido previstos en el respectivo contrato.

ARTÍCULO 205.- AFECTACIONES VIALES. Entiéndase por afectación vial la restricción impuesta en favor del Municipio de Cagua o de cualquier otra entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de una vía pública, que limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación o de funcionamiento en un inmueble determinado por causa de la ejecución de la mencionada vía.

Corresponde al Municipio de Cagua, o la entidad pública a cuyo cargo este la ejecución de una vía pública, gestionar ante la Secretaría de Planeación Municipal y ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción el perfeccionamiento de las afectaciones viales, mediante la elaboración de registros topográficos y diseños precisos que permitan efectuar correctamente la afectación y ajustar los prediseños contenidos en los actos de señalamiento de las zonas de reserva vial.

ARTÍCULO 206.- LEVANTAMIENTO DE LAS AFECTACIONES VIALES, Y RENUNCIA A LA INDEMNIZACION, POR MUTUO CONSENTIMIENTO ENTRE LA ENTIDAD EN CUYO FAVOR SE HAYA IMPUESTO LA AFECTACION Y EL TITULAR DEL DERECHO A LA INDEMNIZACION. Por mutuo consentimiento, el Municipio de Cagua o la entidad en cuyo favor se haya impuesto la afectación, podrá solicitar su levantamiento, de una parte y de la otra el propietario podrá renunciar a la compensación, o a una porción de la misma, siempre que efectivamente el área objeto de desafectación sea transferida y entregada real y materialmente a la entidad pública interesada en ella, en los siguientes casos:

1. En lotes sin desarrollar, cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento y mediando solicitud del propietario o urbanizador, sea técnicamente posible reemplazar con el sistema de vías locales de una urbanización, una afectación impuesta para la construcción de vías de la malla arterial, especialmente cuando se trata de diseño de intersecciones viales.

En este caso la afectación sólo se levantará una vez sea entregado el Sistema Vial Local con las especificaciones requeridas a la División de Obras Públicas por parte del urbanizador. La interventoría corresponderá a la División de Obras Públicas.

2. En lotes desarrollados, cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento y mediando solicitud del propietario o de quien solicite licencia de construcción, sea técnicamente reemplazar una afectación impuesta para la construcción de vías de la malla arterial, mediante ampliación y adecuación de las vías existentes y cesión gratuita de las áreas requeridas para la ampliación por parte de los propietarios interesados, especialmente cuando se trata de diseño de intersecciones viales.

En este caso la afectación sólo se levantará una vez sea entregada la vía a la División de Obras públicas con las especificaciones requeridas. La interventoría corresponderá a la División de Obras Públicas.

3. Como parte de las estipulación del Régimen Concertado, en el cual participe la entidad en cuyo favor haya sido impuesta la afectación, las cuales requerirán para su validez de concepto previo y favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

4. Cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal y por solicitud del propietario, urbanizador o constructor, sea posible computar dentro de las cesiones gratuitas de una urbanización, o como cesión al espacio público de un complejo arquitectónico, una parte o la totalidad de las áreas requeridas como zonas de Recreativas de uso Público.

5. Cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal y por solicitud del propietario, urbanizador o constructor, sea posible computar dentro de las cesiones gratuitas de una suplan urbanización, o como cesión al espacio público de un complejo arquitectónico, una parte o la totalidad de las áreas requeridas como zonas de Servicios Públicos, en razón a que, dada la magnitud y forma del desarrollo no se requieran las cesiones para zonas verdes.

2.3.3.13. ESPACIO PUBLICO

ARTÍCULO 207.- DEFINICION DE ESPACIO PUBLICO. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTÍCULO 208.- ASPECTOS DEL ESPACIO PUBLICO. El espacio público comprende, entre otros los siguientes aspectos:

- a. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.
- b. Los elementos arquitectónicos, especiales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público.

ARTÍCULO 209.- CAMBIO DE USO EN EL ESPACIO PUBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través de los instrumentos que desarrollen el Plan Básico de Ordenamiento Municipal aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 210.- ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO. El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

1. Elementos constitutivos naturales
 - a. Areas para la conservación y preservación de sistemas orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas.
 - b. Areas para la conservación y preservación del sistema hídrico; conformado por: i) **Elementos naturales**, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental. ii) **Elementos artificiales o construidos**, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como: i) áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.
2. Elementos constitutivos artificiales o construidos
 - a. Areas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por: i) los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, camellones, sardineles, cunetas, ciclistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de

- estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles. ii) los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- b. Areas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
 - c. Areas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzana, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
 - d. Son también elementos constitutivos del espacio público aquellas áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, por constituir, unas y otros, zonas y construcciones del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o del disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión o impacto de los proyectos mismos lo ameriten, a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.
- Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se de a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente literal tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o privado, sin perder su connotación como espacios públicos.
- Tal es el caso de cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos.

II. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

- a. Componentes de la vegetación natural e intervenida.
Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- b. Componentes del amoblamiento urbano.
 - 1. Mobiliario
 - a. Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.
 - b. Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.
 - c. Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
 - d. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
 - e. Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.
 - f. Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras.
 - g. Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, , sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

2. Señalización
 - a. Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
 - b. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.
 - c. Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.
 - d. Elementos de señalización aérea.

PARÁGRAFO: Los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población, se clasifican en: a) elementos del nivel estructural o influencia general, nacional, departamental, municipal o de ciudad; b) elementos del nivel municipal, local, zonal, barrial y veredal al interior del municipio.

ARTICULO 211.- DISEÑO DEL ESPACIO PUBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.

ARTICULO 212.- ADMINISTRACION DEL ESPACIO PUBLICO. EL municipio a través del Instituto Municipal de Recreación y Deporte se encargará de la administración, desarrollo, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, y para tal fin cumplirá entre otras las siguientes funciones con el apoyo de la Secretaría de Planeación Municipal:

- a. Elaboración del inventario del espacio público.
- b. Definición de políticas y estrategias del espacio público.
- c. Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
- d. Elaboración y coordinación del sistema general del espacio público como parte del plan básico de ordenamiento municipal.
- e. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público.
- f. Definición de escalas y criterios de intervención del espacio público.
- g. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión..
- h. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público.

ARTICULO 213.- USO DEL ESPACIO PUBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo en especial parques, plazas y plazoletas, el Instituto Municipal de Recreación y Deporte podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

En estos contratos deberá siempre quedar establecido que el Instituto de Recreación y Deporte podrá en cualquier momento terminarlos sin lugar a indemnización de ninguna clase; que conservara en todo caso la soberanía y posesión efectiva sobre el espacio publico, que el contrato no puede dar origen a ninguna prestación de tipo económico ni de ninguna especie, a cargo del Instituto de Recreación y Deporte; que no confiere derechos a los particulares; que no puede ser invocado como fuente de derechos adquiridos por ellos y que las mejoras y estructuras que los particulares ejecuten para el ejercicio del control pasan gratuitamente a propiedad del Municipio de Cagua, como parte del equipamiento de parques y zonas verdes.

ARTICULO 214.- USO DEL ESPACIO AEREO Y EL SUBSUELO. La Secretaría de Planeación Municipal establecerá mecanismos para la expedición de permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público , cuando para la producción de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público y el Instituto Municipal de Recreación y Deporte proyectará el respectivo reglamento para el cobro de tarifas.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Plan Básico de Ordenamiento Municipal y los instrumentos que lo desarrollen.

En estas consideraciones se incluye también la utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos, previo estudio, por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

En este último caso este tipo de autorizaciones no genera derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

PARAGRAFO: Los elementos objeto de este artículo que existen actualmente en el municipio deberán ajustarse a las previsiones contenidas en este acuerdo.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos a iniciativa de los alcaldes. Si la compensación es dinero o en otros inmuebles, se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial.

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

Con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio o distrito podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al plan de ordenamiento territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el decreto ley 151/98.

ARTICULO 215.- USO DEL ESPACIO AEREO Y EL SUBSUELO POR PARTE DEL MUNICIPIO.

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

La construcción de este tipo de enlace implica la expedición de una licencia por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, quien deberá realizar un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, además de verificar la coherencia de las obras propuestas con el Plan Básico de Ordenamiento Municipal y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 216.- CERRAMIENTO DE ZONAS VERDES Y PARQUES. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para el caso de parques y zonas verdes del nivel local o de barrio que tengan carácter de bienes de uso público el Instituto de Recreación y Deporte, podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o localidad la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

Por tanto, solo podrán ser encerradas, para efectos de mantenimiento y perfeccionamiento de los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos de las mismas zonas, para garantizar las formas ordenadas de recreación activa a las que se destinen, si ello fuere viable, o en general para efecto de seguridad, previa autorización y aprobación del diseño del cerramiento por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes.

Los cerramientos correrán a cargo del Instituto de recreación y Deporte o excepcionalmente de los particulares dentro del contexto de contratación previsto en el artículo.

ARTICULO 217.- DEFENSA DEL ESPACIO PUBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometiesen el interés público o la seguridad de los usuarios.

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

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo.

ARTICULO 218.- LICENCIAS CONCERNIENTES AL ESPACIO PUBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 219.- SANCIONES CONCERNIENTES AL ESPACIO PUBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la Secretaría de Planeación Municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la ley 388 de 1997.

ARTICULO 220.- LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCION DEL ESPACIO PUBLICO. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio publico a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización, ya sea por construcción.

ARTICULO 221.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PUBLICO EN EL MUNICIPIO. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso publico incluidos en el espacio publico de la ciudad.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso publico, las siguientes:

1. Todas aquellas cesiones del espacio publico que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio.
2. En los predios afectados por vías del plan vial arterial es de cesión gratuita al espacio publico, además, una porción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de la vía arteria.

El monto de las indemnizaciones a las que se refiere el artículo de este acuerdo, por causa de las afectaciones viales, deberá disminuirse de manera que al establecerlo se tenga en cuenta la cuota de cesiones obligatorias gratuitas de que trata el presente numeral, las cuales no pueden ser fuente de obligaciones indemnizatorias a cargo del estado.

Las demás cesiones para el uso publico, o para el espacio publico de propiedad publica, serán objeto de negociación o expropiación entre los particulares y las entidades publicas, siguiendo los procedimientos establecidos por el capitulo de este acuerdo.

ARTICULO 222.- BIENES DE USO PUBLICO INTEGRANTES DEL ESPACIO PUBLICO RECREATIVO. Entre los bienes de uso publico que conforman parte del espacio publico recreativo, se distinguen dos clases:

- A. Aquellos destinados a actividades recreativas bajo la forma de recreación activa.
El uso recreativo público, en formas activas de recreación, esta supeditado a la conservación de los elementos naturales del ambiente y del paisaje y a la viabilidad de las estructuras y edificaciones destinadas a la recreación popular.
- B. Aquellos que se excluyen del uso público como forma activa de recreación, porque cumplen una finalidad exclusivamente ornamental, ambiental o paisajista.

ARTICULO 223.- BIENES DE USO PUBLICO DESTINADOS A LA RECREACION ACTIVA. Son bienes recreativos de uso público para la recreación activa, entre otros, los siguientes:

- 1. Los parques públicos en los que el uso recreativo es de la forma activa de recreación.
- 2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, cuy topografía de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida la Secretaría de Planeación Municipal, sea apta para el desarrollo de formas activas de recreación.
- 3. Las demás áreas y edificaciones de propiedad estatal destinadas a la recreación pública.

ARTICULO 224.- BIENES DE USO PUBLICO DESTINADOS A LA RECREACION PASIVA. Como regla general las formas de recreación admiten la mezcla de las dos formas de recreación, salvo cuando expresamente se excluya la recreación activa.
Se destacan entre los bienes de uso público de los cuales puede ser excluida la recreación activa los siguientes:

- 1. Las plazas o parques que representan valores urbanísticos, arquitectónicos o de identidad urbana que no son aptos para soportar el impacto derivado del uso público bajo la forma de recreación activa.
- 2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones en general, o sea aquellas que constituyen espacio abierto empadrizado de uso público, comunal o privado, destinado a la ambientación, que no sean por sus dimensiones o topografía, o por sus condiciones de riesgo, apropiadas para la recreación activa.
- 3. Las zonas verdes de aislamiento de protección ambiental de las vías.
- 4. Las zonas especializadas de reserva de ronda de ríos, entre las cuales se destacan, por ser de uso público, las áreas correspondiente a la ronda o área forestal protectora en ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales.

ARTICULO 225.- ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCION DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A LA EJECUCION DE PARQUES Y PROYECTOS RECREATIVOS PUBLICOS. Son las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de zonas recreativas de uso público y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.

ARTICULO 226.- ZONAS RECREATIVAS DE PROPIEDAD PRIVADA O DE SERVICIO RESTRINGIDO. Son zonas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido, entre otras:

- a. Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido.
- b. Los inmuebles destinados a los demás clubes campestres autorizados o que se autoricen en el futuro dentro del territorio municipal.
- c. Los inmuebles y edificaciones donde funcionan establecimientos recreativos valiosos para la estructura urbana.
- d. Las áreas recreativas de los inmuebles institucionales de propiedad privada y de los inmuebles de propiedad pública con el carácter de bienes fiscales.
- e. Las áreas destinadas a zonas verdes de propiedad privada en las agrupaciones, edificios o conjuntos y en general, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles y edificaciones, cuya destinación sea la de satisfacer necesidades colectivas de recreación activa o pasiva, lo cual se inferirá de la función de los mismos, dentro de la estructura urbana,

de conformidad con los criterios generales que determine el Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTICULO 227.- ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS. Las zonas de servicios publicos son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para su instalación y mantenimiento y para el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se asile convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales para la vida, la salud y la tranquilidad.

Los servicios a los que se refiere el inciso anterior, son:

1. Energía eléctrica y otras fuentes alternativas de energía, como el gas.
2. Acueducto
3. Alcantarillados.
4. Telefonía

También se consideran zonas de servicios públicos las requeridas para la ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura para los servicios de recolección, disposición y tratamiento de basuras y residuos sólidos, servicio de seguridad, saneamiento ambiental en general, servicios de prevención de la contaminación, tecnología para trabajos de descontaminaron y ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura social en los campos de la salud, la educación y ornato públicos.

Igualmente las zonas requeridas para el funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas encargadas de su prestación son parte del Espacio Público.

ARTICULO 228.- ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS. La administración y mantenimiento de las zonas de servicios públicos estará a cargo de las entidades que prestan los respectivos servicios.

2.3.3.14. PLUSVALIA

ARTÍCULO 229.- PLUSVALIA. La participación en la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997 con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 230.- HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA.-Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Municipal en los instrumentos que los desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

PARÁGRAFO. Para efectos de este acuerdo, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado del

suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área del predio objeto de la construcción. Cambio del uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geo económica homogénea o de una área morfológica homogénea a un uso diferente.

ARTÍCULO 231.- INCORPORACION DE SUELO RURAL A EXPANSION URBANA .- Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconomicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales asignen usos, intensidades y zonificación, se determinara el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denomina nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimara como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, el tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicara para el evento de clasificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTÍCULO 232.- CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimara de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconomicas homogéneas, antes de la acción urbanísticas generadora de la plusvalía.
2. Se determinara el nuevo precio comercial que se utilizara como base del calculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominara nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimara como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación de la plusvalía.

PARAGRAFO. Para efectos del presente acuerdo, se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

ARTÍCULO 233.- MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimara de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinara el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconomicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimara como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado sea equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto en la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 234.- EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS. Cuando la participación en la plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Municipal o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimara conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración municipal mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerá los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o sub zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas estas, dentro de un plazo no superior a los (6) meses. La participación en la plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

ARTÍCULO 235.- AREA OBJETO DE LA PLUSVALIA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público del municipio, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Municipal o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 236.- SIMULTANEIDAD DE HECHOS GENERADORES.- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO 237.- EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 230 de este acuerdo.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que trata la Ley 388 de 1.997.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el Artículo 88 de la Ley 388 y siguientes del presente acuerdo.

PARÁGRAFO 1.: En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

PARÁGRAFO 2.: Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARÁGRAFO 3. : Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustara de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que queden en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 238.- AVALUOS. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinaran el correspondiente precio de referencia tomando como base de calculo los parámetros establecidos en los artículos 231, 232, 233 y 234 de este acuerdo. Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Municipal, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollen o lo complementen, en el cual concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores en la participación en la plusvalía, el alcalde solicitara se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o sub zonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este termino, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo articulo.

El calculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetaran a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998.

PARÁGRAFO: Loa avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del calculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo sub urbano, estará vigentes durante todo el proceso de calculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 239.- LIQUIDACION DE LA PLUSVALIA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o sub zonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio da matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en la cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 240.- DIVULGACION. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, las administraciones municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 241.- REVISIONES. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en el ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en la cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 242.- FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
3. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
4. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
5. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

6. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
7. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 388 de 1.997 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

PARÁGRAFO: Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTÍCULO 243.- PLUSVALIA O VALORIZACION. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 238 de este acuerdo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARAGRAFO: En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 230 del presente acuerdo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

ARTÍCULO 244.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARAGRAFO: Los recursos adquiridos por la Plusvalía, se deben invertir en los proyectos prioritarios del momento.-

ARTÍCULO 245.- DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Las administraciones municipales, previa autorización del Concejo municipal, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el Artículo 74 de esta ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

2.3.4. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 246.- DEFINICION. Las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

2.3.4.1 FORMAS DE DESARROLLO

2.3.4.1.1 DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

2.3.4.1.1.1 ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 247.- URBANIZACION. Urbanización es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto situado al interior de las áreas urbanas o dentro de los sectores de las áreas de expansión urbana, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos, de conformidad con los reglamentos vigentes en la materia. Los predios situados dentro de los terrenos que han cumplido este proceso de desarrollo por urbanización se denominan “**predios urbanizados**” y, en la medida en que cuenten con normas específicas que permitan construir edificaciones sobre ellos para el desenvolvimiento de usos urbanos, se denominan “**predios edificables**”.

Por regla general los predios urbanizados son edificables. Cuando se advierta que un predio o conjunto de predios, ha sido urbanizado conforme a reglamentaciones vigentes para la época en la que se adelantó el proceso de urbanización, o que fue legalizado, pero por deficiencias en el proceso de reglamentación urbanística del área, no cuenta con normas específicas que enmarquen la actividad edificadora, o aquella sean insuficiente como soporte para la expedición de licencias, debe corregirse tal deficiencia mediante reglamentación que contenga las reformas, adiciones o modificaciones necesarias de las normas originales y si fuere preciso, estas podrán ser subrogadas en su totalidad.

Esta reglamentación se efectuará dentro del marco del proceso de desarrollo por construcción de que trata la subdivisión siguiente.

ARTICULO 248.- URBANIZACION EN DESARROLLO. Urbanización en desarrollo es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y durante la vigencia de la misma. La caducidad o expiración de la licencia o de los plazos en ella contenidos, permitirá determinar si los responsables del proceso de desarrollo han dado cumplimiento oportuno a sus obligaciones y compromisos.

ARTICULO 249.- AREAS URBANIZADAS. A partir de la expedición del presente Acuerdo, se consideran urbanizados los terrenos en los que, de conformidad con las normas específicas de tratamientos, se culminen las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas así como de las zonas de cesión, a satisfacción de las autoridades encargadas de recibirlas, siempre y cuando se trate de la modalidad de urbanización denominada "**Proceso de Desarrollo Normal**", que se define mas adelante.

También se consideran urbanizados:

- a. Los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano actual, que fueron urbanizados en la misma modalidad de "**Proceso de Desarrollo Normal**", con anterioridad al presente Acuerdo, conforme a las reglamentaciones urbanísticas vigentes entonces.
- b. Los terrenos desarrollados en la modalidad de "**Desarrollo Progresivo**" que hayan completado su proceso de mejoramiento, en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo complementen en el futuro.

2.3.4.1.1.2 MODALIDADES DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 250.- MODALIDADES DEL PROCESO DE URBANIZACION. Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de "Desarrollo Normal" o en la modalidad de "Desarrollo Progresivo".

ARTÍCULO 251.- URBANIZACION POR DESARROLLO NORMAL. Es la modalidad del desarrollo por urbanización mediante la cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas dentro del plazo de la vigencia de la licencia de urbanización y como requisito previo a la expedición de licencias de construcción.

El "**Desarrollo Normal**" es la modalidad corriente de desarrollo por urbanización, previsible por las normas específicas que se adopten para todos los terrenos urbanizables del Municipio de Cogua, cualquiera que sea el tratamiento al que este sometida un área.

ARTÍCULO 252.- URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO. Es una modalidad de desarrollo por urbanización, que permite la entrega de una urbanización residencial, su loteo y la venta de lotes resultantes, para iniciar el desarrollo por construcción partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van completando gradualmente hasta alcanzar niveles normales de infraestructura física, como soporte de las actividades que allí se adelanten. Las empresas prestadoras de los distintos servicios públicos darán la base para establecer cuales son las obras de infraestructura y saneamiento que se consideran básicas en los distintos sectores del Municipio de Cogua y cuales son las características de dicha estructura y de las obras que permitan calificarla como normal.

El desarrollo progresivo en áreas por desarrollar, es una modalidad de excepción dentro del proceso de desarrollo por urbanización, previsible como norma específica sólo para las áreas susceptibles de ser sometidas a los tratamientos de desarrollo.

La posibilidad de adelantar desarrollos en esta modalidad, siempre que este permitido por las normas específicas adoptadas será determinada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal en la respectiva licencia de urbanización previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento y de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

ARTÍCULO 253.- OBLIGACIONES DE URBANIZADORES Y PROPIETARIOS EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES SIN DESARROLLAR. Cuando se pretenda adelantar un proceso de urbanización por desarrollo progresivo, deberá presentarse a consideración de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal un programa de las obras y su tiempo de ejecución, así como también de las soluciones que se propongan para suplir

las deficiencias de servicios mientras se completan dichas obras.

Las licencias de urbanización deberán reflejar las obligaciones y compromisos de los urbanizadores, sus delegados, fideicomisarios o sucesores, así como los plazos y garantías que deben constituir a favor del Municipio de Cogua para amparar su cumplimiento, sin perjuicio de las obligaciones de orden legal o contractual que contraigan con los adquirentes de los lotes privados resultantes del proceso de urbanización, con las personas o entidades administradoras de los inmuebles de la comunidad de adquirentes, o sus representantes y mandatarios, o con terceros.

Excepcionalmente, y con la finalidad de que puedan ser ofrecidos lotes a menor precio del que tendrían como parte de urbanizaciones adelantadas en la modalidad de desarrollo normal, podrá autorizarse el desarrollo progresivo, sin que el urbanizador adquiera compromiso específico de culminar las obras, quedando estas a cargo de los adquirentes de los lotes privados del proceso de urbanización, a fin de que en el futuro se completen por el sistema de valorización o por programas de regularización, o de renovación, o a través de formas asociativas de la comunidad de vecinos, o por cualquier otro sistema legalmente admisible.

En el evento previsto en el inciso anterior, deberá expresarse con claridad en la respectiva licencia de urbanización y en los permisos de venta que se otorguen en cumplimiento de las normas emanadas de la ley 66 de 1968, del Decreto Ley 78 de 1987, el Decreto municipal 031 de 1988 y de las disposiciones legales que los modifiquen y sus reglamentos, hasta donde llegan las responsabilidades de los urbanizadores, cuales son las obras requeridas para completar el desarrollo, cuales los plazos y condiciones para su ejecución y cuales las garantías.

ARTÍCULO 254.- AREAS DE CESION AL ESPACIO PUBLICO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES SIN DESARROLLAR. La modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, no autoriza a establecer en los reglamentos del sector, manejo diferenciado en la magnitud, proporción, dimensiones y características básicas naturales de las áreas de cesión, en forma tal que se permita, con el pretexto del desarrollo progresivo, ceder terreno al espacio público en condiciones que no se sujeten a las exigidas por las normas específicas para cualquier modalidad de desarrollo; pero sí podrá reglamentarse el manejo diferenciado con respecto a la dotación, equipamiento y adecuación del espacio público, de manera que puedan completarse las obras en el futuro.

ARTÍCULO 255.- URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO QUE SEAN OBJETO DE LEGALIZACION. Es el proceso mediante el cual, las áreas, asentamientos, barrios o desarrollos legalizados o en proceso de legalización, deben ser objeto de mejoramiento, por habilitación y en los cuales se dan, entre otras, una o varias de las situaciones siguientes.

- a. Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia de sus habitantes.
- b. Que no goce a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones del Municipio.
- c. Que el proceso de loteo no haya tenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.

ARTÍCULO 256.- URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO DISTINTOS DE LOS DESARROLLOS LEGALIZADOS O EN PROCESO DE LEGALIZACION. También se podrá incluir en las normas específicas que se adopten para los distintos tratamientos de que trata el presente Acuerdo, la modalidad de desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, en aquellas urbanizaciones legales adelantadas con anterioridad al presente acuerdo por desarrollo progresivo, para las que no se hayan previsto los sistemas de normalización, o que habiéndolos previsto, no hubieran sido llevados a cabo y en las urbanizaciones adelantadas por desarrollo normal en que los urbanizadores y propietarios hubieren incumplido sus obligaciones y compromisos.

PARÁGRAFO: En los casos de que tratan este artículo y el anterior, se adoptarán planes y programas de habilitación conforme a lo dispuesto en el artículo 135.

2.3.4.1.1.3 CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL ARTERIAL EN LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 257.- PROPORCION DEL AREA DE CESION OBLIGATORIA PARA LA CONFORMACION DEL SISTEMA VIAL ARTERIAL En las normas específicas que se adopten, se determinará la proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión obligatoria a título gratuito para la ejecución del plan vial arterial en aquellos predios en los que se hayan previsto zonas de reserva vial para dicho plan, proporción que no podrá ser **inferior a un 7%** del área bruta del terreno a urbanizar.

Si la afectación es superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Municipio, siguiendo el procedimiento establecido por la ley 388 para la enajenación voluntaria.

El cálculo de las áreas se hará con base en la sección transversal de la vía que incluye calzadas, andenes, y separadores en caso de haberlos.

2.3.4.1.1.4 CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL LOCAL EN LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 258.- AREAS PARA LA CONFORMACION DEL SISTEMA VIAL LOCAL. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características generales:

- 1) Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- 2) Que los accesos de las vías locales a las del plan vial arterial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
- 3) Que exista acceso de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
- 4) Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no sean superiores a cuatro hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales.
- 5) Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclovías, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.
- 6) Que el área ocupada por las vías locales más el área de las vías que hagan parte del sistema vial arterial no sea inferior a un veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable.

ARTÍCULO 259.- IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL. Así como se consagra la aptitud o viabilidad de las edificaciones para los usos permitidos, se requiere también de la aptitud del entorno sometido a la influencia de determinados establecimientos como requisito para su funcionamiento.

Por tanto en las reglamentaciones específicas se podrán adoptar normas especiales que garanticen la idoneidad de los sistemas viales locales para el desenvolvimiento de determinados usos permitidos, que requieran de particulares características y especificaciones técnicas, de diseño o de equipamiento de las zonas viales.

Cuando se den usos distintos del residencial a lo largo de las vías la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal podrá determinar anchos mayores.

ARTÍCULO 260.- DEFINICION DE LA SECCION TRANSVERSAL DE LAS ZONAS VIALES LOCALES Y SU DISEÑO. Corresponderá a los urbanizadores presentar los planteamientos de diseño de las zonas viales conforme a las exigencias que al respecto haga la Secretaria de Planeación y Obras Públicas Municipal o que se contengan en las normas específicas, con base en el uso de la vía, proyección de tráfico y las demás condiciones de la estructura urbana del sector. Los planteamientos del urbanizador deben contener todos los aspectos de diseño geométrico, adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación de las zonas viales.

2.3.4.1.1.5. CONFORMACIÓN DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE AREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL EN LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 261.- CESIONES “TIPO A”. De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del Municipio, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas complementarias a los sistemas viales.

Dichas áreas se denominan genéricamente Cesiones **Tipo A** ,y su proporción no será inferior a un 20 % del área neta urbanizable. Podrán ubicarse en varios globos de terreno pero siempre y cuando su área no sea inferior a 750 metros cuadrados.

PARAGRAFO 1: En proyectos cuya modalidad sea la de Desarrollo Integral se podrá reducir esta cesión hasta el 15 % cuando se presenten planteamientos arquitectónicos en los que la cesión al espacio público de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados urbanizados, sea de particular interés para el desenvolvimiento de la actividad urbana del sector, de tal manera que en el proceso de desarrollo por construcción , se complemente el sistema general de espacio público y comunal siempre y cuando se cuente con el respectivo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

PARAGRAFO 2: La totalidad de cesiones correspondientes al plan vial local ,zonas verdes y zonas comunales será gratuita y se protocolizará mediante escritura pública. Constituyéndose en un requisito indispensable para la conexión definitiva de los servicios públicos.

ARTÍCULO 262.- PORCENTAJES DE CESION EN NORMAS ESPECIFICAS. En normas específicas, los porcentajes de cesiones tipo A se graduarán teniendo en cuenta la importancia urbanística del proyecto, al relacionarlos con:

- a. El hecho de que se adelante desarrollo integral.
- b. La presencia e intensidad de los usos complementarios y compatibles cuando se trate de áreas o zonas de actividad especializada.
- c. El hecho de que las áreas de cesión se integren con otras pertenecientes a urbanizaciones colindantes.
- d. El porcentaje de áreas tipo B.
- e. La densidad habitacional, ocupación y alturas permitidas, y la intensidad del uso principal.

ARTÍCULO 263.- DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE CESION TIPO A. Las áreas correspondientes al sistema de cesiones tipo A podrán ser asignadas a la conformación o complementación de diversas formas de uso público así:

A. A formas recreativas de uso público y de equipamiento comunal público.

B. A formas de uso público complementarias, bien sea del propio sistema recreativo de uso público y de equipamiento comunal público, o bien del sistema vial local.

ARTÍCULO 264.- SISTEMAS RECREACIONAL PUBLICO Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO. Las áreas de cesión tipo A se destinarán a los siguientes elementos que conforman los sistemas recreacional público y de equipamiento comunal público:

- A. Uso recreativo: Parques y zonas verdes recreacionales, plazas, plazoletas y campos deportivos abiertos.
- B. Equipamiento comunal público:
 - 1) Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros los que se enumeran a continuación:
 - Culturales
 - Religiosos (capilla)
 - Deportivos en espacios cerrados o construidos
 - De salud (puestos de salud)
 - Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social.

- Salones comunales
- Centros integrales comunales
- Instalaciones para servicios de seguridad de la comunidad
- 2) Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario:
 - Centros de acopio y almacenes cooperativos
 - Talleres artesanales y microempresas comunitarias
- 3) Instalaciones de servicios públicos

PARÁGRAFO PRIMERO. Los elementos del equipamiento comunal relacionados en el numeral 2° del literal B sólo podrán ubicarse en desarrollos residenciales de vivienda de interés social, sin perjuicio de las normas específicas sobre aptitud de las estructuras.

El área destinada a estos elementos no podrá corresponder a más del 20 % de la cesión tipo A.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El sistema de administración, mantenimiento y utilización de las edificaciones y áreas destinadas a los servicios de que trata el presente artículo, podrán contratarse de conformidad con lo establecido por el artículo 7°.

PARÁGRAFO TERCERO. En ningún caso el área destinada a los servicios de que trata el literal B del presente artículo podrá corresponder a más del 40% del área total de cesión tipo A.

PARÁGRAFO CUARTO. En las zonas de cesión al espacio público se contemplarán espacios de accesibilidad para la población de tercera edad y discapacitados.

ARTÍCULO 265.- CESIONES TIPO A DESTINADAS A LA COMPLEMENTACION DEL SISTEMA VIAL. El porcentaje de cesión tipo A susceptible de ser destinado a complementación del sistema vial tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías zonales y locales.

Este porcentaje podrá destinarse a alguno de los siguientes elementos del espacio público:

- 1) Área vial de uso público adicional, como sobreecho en las vías exigidas, correspondientes a calzadas adicionales, separadores o sobreechos de andenes. Los sobreechos se contabilizarán con base en la sección transversal mínima exigida. En caso de los andenes dicho sobreecho deberá significar un incremento de por lo menos el 50% del ancho mínimo exigido.
- 2) Ciclovías
- 3) Áreas de estacionamiento público
- 4) Alamedas

PARÁGRAFO. En los casos en los cuales los sobreechos viales deban tener continuidad a todo lo largo de la vía, resultando un área superior al porcentaje máximo destinable al sistema vial, la Secretaría de Planeación Municipal podrá permitir un incremento de dicho porcentaje, sin sobrepasar el 30% del área total de cesión tipo A.

ARTÍCULO 266.- LOCALIZACION DE LAS AREAS DE CESION TIPO A. Sin perjuicio de las restricciones que se establezcan en las normas específicas, se definirá la localización de las áreas de cesión tipo A en los planos oficiales de las urbanizaciones, cumpliendo las siguientes exigencias:

- 1) Que se ubiquen contiguas a vías vehiculares.
- 2) Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas, integrado por los distintos elementos que constituyen el espacio público.
- 3) Que no estén ubicadas sobre zonas de reserva vial o cualesquiera otras zonas de reserva o afectaciones, tales como líneas de alta tensión, ferrocarriles, canales abiertos o cerrados y rondas de quebradas.

- 4) Que no estén ubicadas en terrenos cuyas condiciones no permitan el desarrollo de las formas de uso público, o revistan peligros o riesgos, tales como pantanos, barrancos con pendientes mayores al 25% o terrenos que presenten peligro de inundación o derrumbe.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación Municipal podrá aceptar la localización parcial o total de la cesión tipo A en áreas inundables, cuya conservación no sea requerida como parte del sistema hídrico, siempre y cuando dichas áreas se habiliten de tal forma que sea posible su utilización como bienes de uso público, de acuerdo con las especificaciones técnicas que establezca la División de Obras Públicas, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

PARÁGRAFO 2. En los terrenos de ladera en los que se permita adelantar el proceso de desarrollo por urbanización, la Secretaría de Planeación Municipal podrá permitir la ubicación de las áreas de cesión en pendientes superiores al 25% previa presentación y aprobación de un proyecto de adecuación de dichas áreas que las habilite para contribuir a la conservación del paisaje. Igual procedimiento se aplicará para predios colindantes con rondas. En todo caso para este tipo de autorizaciones se debe contar con el concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTÍCULO 267.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A. Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios y cuando se trata de construir en ellas edificaciones, deberá obtener licencia de construcción que solicitará la persona o entidad interesada.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedradización, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo a especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo el urbanizador deberá dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público. En el caso de exigencia de zonas duras estas deberán entregarse completamente construidas.

Una vez legalizada la entrega de las áreas de cesión, el mantenimiento, administración y aprovechamiento de estas zonas estará a cargo del Instituto Municipal de Recreación y Deportes.

ARTÍCULO 268.- PAGO COMPENSATORIO. La Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar el pago total o parcial de las cesiones tipo A en cualquiera de los siguientes eventos:

- 1) Cuando por razones de las dimensiones del predio, el área de cesión no se requiera o no se pueda integrar con el sistema de espacio público ya producido por otras urbanizaciones. Las cabidas máximas que pueden ser negociadas serán señaladas por las normas específicas.
- 2) Cuando dadas las características de ubicación del predio, o las del sistema de espacio público del sector, no se considere conveniente la localización de la cesión a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal y Obras Públicas.

En todo caso la autorización debe contar con el concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Los propietarios de los predios que sean autorizados a efectuar el pago compensatorio de las áreas de cesión, podrán hacerlo en dinero, o en terrenos urbanizados o sin urbanizar, dentro de las áreas urbanas o en los sectores de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporadas como áreas urbanas, tomándose como base para la negociación, los avalúos que para el efecto haga el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes.

ARTÍCULO 269.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO. Corresponde a la División de Obras Públicas Municipal establecer las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura vial y de las demás obras que deban ejecutarse, ejercer la interventoría durante su ejecución y recibir las una vez ejecutadas.

2.3.4.1.1.6 SUBDIVISION PREDIAL

ARTÍCULO 270.- SISTEMAS DE SUBDIVISION AL DESARROLLAR URBANIZACIONES. Todo proyecto de desarrollo por urbanización podrá plantearse con subdivisión del área en manzanas o supermanzanas y estas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. Que el loteo propuesto no interfiera con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
- b. La pendiente del terreno deberá permitir el libre curso de las aguas lluvias y presentar condiciones favorables para la construcción de alcantarillado sanitario que fluya por gravedad,
- c. Que todos los lotes tengan acceso inmediato a una o más vías de uso público.
- d. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- e. Que las manzanas tengan una dimensión máxima equivalente a una hectárea y las supermanzanas una dimensión máxima equivalente a cuatro hectáreas de área útil en ambos casos, delimitadas por una malla vial local vehicular de uso público, o parcialmente por vías vehiculares y parcialmente por otros bienes de uso público, a excepción de vías peatonales.
- f. No exceder una distancia de 300 metros entre vías vehiculares para manzanas múltiples.
- g. En manzanas múltiples localizar vías peatonales a distancias máximas de 150 metros.

Las normas específicas fijarán dentro del marco de los distintos tratamientos las dimensiones de las manzanas y supermanzanas dentro de las posibilidades máximas señaladas.

PARÁGRAFO. Estas áreas se exigen únicamente para el desarrollo en uso residencial. Para otros usos la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal establecerá la posibilidad de proponer supermanzanas con áreas superiores.

ARTÍCULO 271.- SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL. Consiste en la división de las manzanas o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público, con acceso inmediato a una vía pública, posibilidad de conexión a los servicios públicos básicos y con una orientación determinada que permita una asoleación máxima, dominio del paisaje y aprovechamiento de las características topográficas.

ARTÍCULO 272.- LOTE MINIMO. En las normas específicas se reglamentarán las dimensiones del lote mínimo permisible, la relación frente y fondo, y la posibilidad de subdivisiones teniendo en cuenta los siguientes factores:

- a. Uso previsto para el lote
- b. Volumetría permitida en el lote
- c. Ancho de vías
- d. Tipo de desarrollo residencial unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

PARAGRAFO: Los lotes de esquina tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño.

ARTÍCULO 273.- SISTEMA DE AGRUPACIONES Consiste en la propuesta de producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regimenes de propiedad horizontal o de copropiedad

PARÁGRAFO PRIMERO. El sistema de agrupaciones definido en este artículo puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las normas específicas señalarán las reglas para el desarrollo por el sistema de agrupaciones, en los casos en que este sistema se considere el más apropiado para el cabal aprovechamiento del suelo urbano.

ARTÍCULO 274.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

Estas áreas se denominan áreas de equipamiento comunal privado o áreas tipo B.

PARAGRAFO: Las cesiones al plan vial, las cesiones tipo A y las cesiones tipo B en toda urbanización deben garantizar en el área urbana un mínimo de quince (15) metros cuadrados por habitante de la urbanización como índice de Espacio Público Efectivo.

ARTÍCULO 275.- PROPORCION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO En las normas específicas deberá preverse el equipamiento comunal privado en la siguiente proporción:

- En desarrollos residenciales: Entre 10 y 15 metros por cada 80 metros cuadrados de área neta construida en vivienda.
- En desarrollos comerciales: Entre 10 y 20 metros cuadrados por cada 120 metros cuadrados de construcción.
- En desarrollos institucionales: Entre 10 y 15 metros cuadrados por cada 120 metros cuadrados de construcción.
- En desarrollos industriales: Entre 10 y 15 metros cuadrados por cada 170 metros cuadrados de construcción.
- En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida, sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.
- Este equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a 1200 metros cuadrados o cuando el edificio tenga varias unidades habitacionales, o reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 276.- DESTINACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL El equipamiento comunal se podrá destinar a los siguientes fines:

A. EN PROYECTOS RESIDENCIALES:

- Recreativos como parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, etc.
- Mixtos como el salón múltiple, lavanderías, etc.
- Educativos como guarderías, kinder, jardín infantil, etc.
- Asistenciales como enfermerías y puestos de salud
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los exigidos por la norma y ubicados dentro del predio.

B. EN PROYECTOS PARA OTROS USOS:

El área de equipamiento comunal en proyectos comerciales, industriales e institucionales podrá destinarse entre otros a los siguientes usos:

- Recreativos o culturales como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios, teatros y auditorios
- Mixtos como salones múltiples, cafeterías, depósitos, y guarderías.
- Administrativos como oficinas de administración, celaduría y enfermería
- Estacionamientos para la estación del público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

ARTÍCULO 277.- DISTRIBUCION DE LAS AREAS TIPO B EN DIFERENTES USOS COMUNALES. En las normas específicas de los tratamientos se establecerá la distribución del área tipo B en áreas mínimas y máximas que deberán ser destinadas a los diferentes elementos del equipamiento comunal, de acuerdo con el tratamiento y el uso principal del desarrollo así:

En áreas con tratamiento de desarrollo:

a. Uso residencial:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 40% y el 60% como mínimo
- Servicios comunales: Entre el 15% y el 20% como mínimo
- Estacionamientos adicionales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 25%

b. Usos comerciales:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 30% y el 40% como mínimo
- Servicios comunales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 20%
- Estacionamientos adicionales: Entre el 30% y el 40% como mínimo

c. Usos industriales:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 40% y el 60% como mínimo
- Servicios comunales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 20%
- Estacionamientos adicionales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 40%

d. Usos institucionales:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 30% y el 40% como mínimo
- Servicios comunales: Un máximo del 20%
- Estacionamientos adicionales: Entre el 30% y el 40% como mínimo

ARTÍCULO 278.- UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL. El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad y con acceso directo desde ellas de tal forma que se garantice su posibilidad de utilización por parte de la comunidad. Para su ubicación en áreas con tratamiento de desarrollo, tratamiento de actualización y tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Desarrollos residenciales

- a. Por lo menos el 70 % del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.
- b. Cuando el equipamiento comunal ocupe la totalidad del primer piso o semisótano, integrando como área recreativa o comunal al área libre de los aislamientos, este piso podrá no contabilizarse dentro de la altura total de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa.
- c. Se permitirá igualmente la localización de áreas libres y cubiertas del equipamiento comunal en la cubierta de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa. En este caso dicha área no se contabilizará como piso para efectos del cálculo del área permitida. El área construida del equipamiento deberá ubicarse sobre la parte posterior del edificio retrocedida de la fachada sobre el espacio público.

2. En desarrollos con otros usos:

- a. Por lo menos el 50% del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.
- b. En los casos a que hace referencia el parágrafo 1 del artículo 261 del presente acuerdo, la totalidad del área tipo B deberá ubicarse en primer piso e integrada con el espacio de uso público. Las normas específicas determinarán la ubicación, las características físicas y las formas de administración de estas áreas de modo que se garantice su función como complementos del espacio público.

ARTÍCULO 279.- ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: 4.50 metros por 2.20 metros .

- 1) En las urbanizaciones y condominios se establece como estacionamiento público de visitantes obligatorio, uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parque o vías).

PARAGRAFO: Se deberá adelantar un estudio técnico determinar las necesidades de los distintos sectores de la cabecera municipal con afluencia de vehículos particularmente generadora de

impacto urbanístico y así adoptar normas generales para los estacionamientos al servicio del público.

ARTÍCULO 280.- REQUISITOS ADICIONALES PARA URBANIZACIONES. Al desarrollo por urbanización también se le aplicarán las disposiciones de la ley 66 de 1968, ley 78 de 1987, decreto municipal 031 de 1988, ley 182 de 1948, ley 16 de 1985, decreto ley 365 de 1986.

ARTÍCULO 281.- CESIONES EN PARTICIONES HEREDITARIAS. En este caso las cesiones se conformarán básicamente por:

- 1) Las vías requeridas para el desarrollo del loteo, de acuerdo con las especificaciones del plan vial.
- 2) Las cesiones tipo A o B las cuales se pueden representar en planteamientos de antejardines.

2.3.4.1.1.7 SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 282.- CONTROL EN LA FUENTE DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS.- La construcción de proyectos urbanísticos nuevos, deberá contemplar en sus diseños y desarrollos constructivos, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.

ARTICULO 283 .- AMPLIACION DE REDES LOCALES. Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueductos o alcantarillados ya existentes en una localidad, con motivo de una nueva urbanización estará supeditada a la capacidad instalada que pueda ofrecer el respectivo acueducto o alcantarillado, para lo cual se contará con la certificación que expedirá la Oficina de Servicios Públicos.

ARTICULO 284.- SEPARACION DE ALCANTARILLADOS. Los futuros desarrollos deben garantizar la construcción de alcantarillados separados con el fin de utilizar las aguas lluvias para riego u otros fines y a su vez disminuir el caudal de llegada al sistema de tratamiento de aguas residuales.

ARTICULO 285 .- SERVICIOS POR REDES SUBTERRANEAS. Todo nuevo desarrollo deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.

2.3.4.1.2 DESARROLLO POR PARCELACIÓN

2.3.4.1.2.1 ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 286 .- PARCELACIONES. Se entiende por parcelación el fraccionamiento de un globo de terreno suburbano o rural cuyo fin principal sea la vivienda y que tenga como propósito secundario la explotación agropecuaria. Los lotes resultantes de la subdivisión, se podrán someter a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad y por lo tanto tendrán servicios comunes y áreas interiores comunes y se regirán por las disposiciones vigentes para estos casos.

PARAGRAFO: También se consideran como parcelaciones aquellas cuya destinación sea la vivienda campestre con fines recreativos.

ARTICULO 287.- CLASIFICACION GENERAL DE PARCELACIONES. Para efectos del presente acuerdo las parcelaciones se clasifican según su ubicación , así:

- a) Parcelaciones suburbanas, son las localizadas en las denominadas zonas suburbanas, con un índice de ocupación máximo del 30%, como se indica en el cuadro siguiente.

NUMERO MAXIMO DE VIVENDAS POR Ha		OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
(Densidad)		(Indice de Ocupación)			
Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
5	10	15%	30%	85%	70%

b) Parcelaciones rurales, que son las localizadas en las denominadas zonas rurales. Cuyos predios no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determina en el siguiente cuadro.

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	(Indice de Ocupación)			
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMIINTENSIVA	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

PARAGRAFO 1: Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre la totalidad del predio.

Se aceptarán índices de ocupación mayores a los establecidos en este artículo en el caso de que se requiera ocupar parte del predio con obras de infraestructura de los servicios básicos tales como tanques de almacenamiento, sistemas de tratamiento y similares e igualmente en el caso de que se prevean zonas de tipo comunal destinadas a la recreación y actividades comunales, o en el caso de dar cumplimiento a las especificaciones que se establezcan para las vías internas.

PARAGRAFO 2: La vivienda agrupada comprende los casos de edificaciones continuas o viviendas adosadas, igualmente se aceptará como vivienda agrupada los casos de viviendas adosadas en grupos de a dos lotes.

ARTICULO 288 .- NORMAS GENERALES PARA LA SUBDIVISION EN PARCELACIONES. Para que un terreno pueda ser parcelado deberá reunir los siguientes requisitos :

- 1) Estar ubicado en zona previamente calificada como suburbana o rural.
- 2) Estar alejados de sitios insalubres y peligrosos
- 3) Tener acceso a una vía pública
- 4) Deberá tener la posibilidad de suministro de agua que sea apta para el consumo humano, para toda y cada una de las parcelas .
- 5) Tener una pendiente que permita el libre curso de las aguas lluvias con desagües que no afecten a terceros y presentar construcciones favorables para la construcción del sistema de alcantarillado previsto.
- 6) Las parcelas reunirán las siguientes características :

- a.- Tener acceso inmediato a las vías comunales
- b.- Posibilidad inmediata de solución y conexión de servicios públicos.
- c.- Formas fácilmente deslindables y aprovechamiento de las características topográficas

PARAGRAFO Además las parcelaciones cumplirán las disposiciones de la ley 66 de 1968, ley 182 de 1948, ley 16 de 1985, decreto Ley 365 de 1986, ley 78 de 1987 y el decreto municipal 031 de 1988.

ARTICULO 289.-OBLIGACIONES DE LOS PARCELADORES. Son exclusivamente responsabilidad del responsable de la parcelación o de los copropietarios de la misma: La construcción de la infraestructura requerida para la provisión y disposición de aguas, la requerida para la provisión de energía eléctrica y telefonía y demás infraestructura urbanística. Igualmente se incluyen dentro de estas obligaciones la construcción y conservación de vías y prados, así como la recolección y disposición de residuos sólidos y los servicios de vigilancia.

Luego se entiende que el sector público queda exonerado de cualquier inversión que al efecto pueda requerirse.

Además los interesados en parcelar cumplirán las normas establecidas por las empresas prestadoras de los servicios básicos en lo que respecta a las instalaciones requeridas para el suministro de dichos servicios. También tramitarán los permisos que sean necesarios ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

ARTICULO 290.-CESIONES EN LAS PARCELACIONES. Las cesiones en las parcelaciones serán comunales o de tipo B y comprenderán: las vías internas de acceso a la entrada principal de cada una de las parcelas, aquellas áreas tales como zonas de recreación, zonas de ubicación de infraestructura de los diferentes servicios que por su carácter comunal benefician indistintamente a cada uno de los adquirentes de las parcelas o son utilizadas por estos.

2.3.4.1.2.2. SUBDIVISION PREDIAL

ARTICULO 291.- SUBDIVISION PREDIAL EN LAS AREAS SUBURBANAS Y RURALES. Todo fraccionamiento de predios suburbanos o rurales cuyo objeto sea la construcción de vivienda se someterá a las disposiciones establecidas para parcelaciones.

En el caso de subdivisiones hechas por sucesiones, donaciones o por permisos del propietario para que sus herederos directos usufructúen el uso de la tierra para vivienda y que no cumplan con las densidades ni con las áreas mínimas establecidas para parcelaciones, se establecen las siguientes excepciones:

1. Que en el sector donde se ubica el predio tenga características de zona suburbana y se cuente con redes matrices de alcantarillado, de acueducto y de energía eléctrica.

En este caso el área mínima que se aceptará es de 500 metros cuadrados, siempre y cuando se garanticen los aislamientos que debe guardar la vivienda con respecto a vías, predios vecinos y afectaciones tales como rondas de las quebradas, redes de alta tensión y similares.

Además para la aprobación del loteo es requisito indispensable contar con la certificación de disponibilidad de prestación de los servicios básicos expedida por parte de cada una de las empresas prestadoras de los mismos.

2. Que en el sector suburbano o rural donde se ubica el predio se cuente con redes matrices de acueducto y energía, pero no exista red matriz de alcantarillado.

En este caso el área mínima de cada uno de los lotes será el resultado de adicionar a los 500 metros cuadrados del numeral anterior el área requerida para el sistema de tratamiento de las aguas servidas que garantice la eficiencia que se establezca en las normas vigentes sobre vertimientos.

Igualmente se aplica lo concerniente a la obligatoriedad de guardar los retrocesos con respecto a las vías y afectaciones y los aislamientos con respecto a los vecinos y lo concerniente a la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía.

3. En el sector suburbano o rural donde se ubica el predio no se cuenta con redes matrices de acueducto , alcantarillado, ni energía.

Los interesados del loteo deberán presentar propuestas para la solución de los servicios básicos, las cuales estarán acordes con la normatividad aplicable en estos casos.

El área mínima de los lotes será el resultado de aplicar las disposiciones de los numerales 1 y 2 de este artículo.

PARAGRAFO 1: Las obras requeridas para llevar los servicios a cada uno de los lotes a partir de las redes matrices correrán por cuenta de los interesados.

PARAGRAFO 2: El Consejo Consultivo de Ordenamiento conceptuará sobre las características suburbanas de un sector.

PARAGRAFO 3: Aunque se plantean en este artículo excepciones a la normatividad existente para la subdivisión predial en las áreas suburbana y rural la Secretaría de Planeación y Obras Públicas agotará previamente la gestión ante los interesados para que se mantenga indivisible el predio, planteándoles alternativas como es el caso de las agrupaciones o conjuntos de vivienda , además el Consejo Consultivo de Ordenamiento participará también en dicha gestión.

PARAGRAFO 4: Estas excepciones tendrán vigencia únicamente hasta cuando el Banco de Tierras este en la posibilidad de atender los requerimientos de predios para la construcción de vivienda. Igualmente perderán vigencia en el momento que se establezcan normas específicas para determinadas zonas suburbanas a través del correspondiente plan parcial.

PARAGRAFO 5: Si las divisiones a realizar no cumplen tampoco con las áreas mínimas establecidas en estas excepciones y siempre que el fin primordial que se busca es el de satisfacer una necesidad de vivienda, la única alternativa será la de adelantar una agrupación o conjunto de vivienda , cumpliendo en todo caso con los retrocesos y aislamientos que se establecen más adelante, igualmente se podrá optar por la opción de viviendas bifamiliares de manera que se disminuya la ocupación física del predio.

PARAGRAFO 6: Aquellas subdivisiones en el área suburbana y rural cuyo fin principal sea la explotación agrícola se someterán a lo establecido por el artículo 44 de la ley 160 de 1994 de acuerdo con el estudio realizado por la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA para la determinación de la Unidad Agrícola Familiar (UAF).

Igualmente se aplicará lo establecido por los artículos 45 y 46 de la mencionada ley

PARAGRAFO 7: En ningún caso se aprobarán proyectos de subdivisión que se presenten a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas fundamentados en subdivisiones hechas por Notaría, toda vez que la competencia para regular el ordenamiento urbano y rural del municipio lo ejerce la mencionada dependencia como autoridad planificadora.

2.3.4.1.2.3 SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 292.- AGUAS SERVIDAS.- Toda parcelación deberá garantizar el tratamiento de sus aguas servidas a través de sistemas individuales o colectivos cumpliendo la normatividad vigente para vertimientos.

2.3.4.1.3 DESARROLLO POR CONSTRUCCION

2.3.4.1.3.1 ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 293.- DESARROLLO POR CONSTRUCCION Comprende las acciones encaminadas a la construcción de edificaciones, su ampliación, adecuación o remodelación.

ARTÍCULO 294.- ASPECTOS QUE COMPRENDEN LAS NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION. El desarrollo por construcción regula los aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las estructuras y en particular de las edificaciones, para el desenvolvimiento de las actividades inherentes a los usos permitidos.

Los siguientes serían los aspectos a tener en cuenta:

- 1) La volumetría, a través de la definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc.
- 2) El equipamiento comunal, a través de la definición en cuanto a tipo, magnitud y características de las áreas y estructuras destinadas al mismo.
- 3) Los requerimientos de estacionamientos tanto de servicio privado como de atención al público.
- 4) Los elementos arquitectónicos y naturales de las edificaciones privadas calificables de espacio público.
- 5) La construcción, adecuación y reparación de redes internas de las edificaciones de forma que sea posible su conexión los servicios públicos, así como la construcción e instalación de elementos o equipos para conexión a otros servicios de carácter público o privado, tales como antenas de transmisión de radio, televisión, redes de computadores, etc.
- 6) Las especificaciones técnicas que deben llenar las edificaciones, en particular aquellas que están instituidas para la preservación de la salubridad y seguridad de los usuarios, tales como normas sobre prevención y control del fuego, las contenidas en la norma NSR-98.
- 7) Los regímenes de copropiedad, propiedad horizontal, administración de la copropiedad, etc.

ARTÍCULO 295.- OBJETIVO DE LOS DISEÑOS ARQUITECTONICOS.- Todo diseño arquitectónico presentado a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas se fundamentará en tres principios básicos:

1. Crear espacios habitables que cumplan con una finalidad funcional y expresiva que sean física y psicológicamente saludables y confortables, para propiciar el óptimo desarrollo del hombre y sus actividades.
2. Hacer un uso eficiente de la energía y los recursos; tendiendo hacia la autosuficiencia de las edificaciones.
3. Preservar y mejorar el medio ambiente, integrando al hombre a un ecosistema equilibrado a través de los espacios.

PARAGRAFO. Estos principios igualmente serán la meta del servicio social que se ha proyectado establecer en la Secretaría de Planeación y Obras Públicas para las personas de más bajos recursos.

ARTICULO 296.- MEMORIAS DE DISEÑO. Todo proyecto arquitectónico en los sectores urbano, suburbano y rural deberá contar con memorias que soporten el diseño de cada uno de los espacios, de la justificación de unas condiciones mínimas de asoleación, de ventilación, de iluminación y de otras variables que propicien un confort térmico, lumínico, acústico y olfativo para los residentes de la construcción, de acuerdo con las condiciones ambientales del municipio.

ARTÍCULO 297.- ARQUITECTURA ECOLÓGICA. En toda la jurisdicción del municipio de Cogua los diseños arquitectónicos considerarán alternativas de materiales, mecanismos, recursos arquitectónicos, aditamentos y sistemas para una óptima utilización de fuentes de energía naturales tales como la energía solar, energía eólica, la energía hidráulica, el agua lluvia disminuyendo de esta manera la recarga sobre los recursos naturales no renovables y el consumo de servicios y energía.

ARTÍCULO 298.- CONSTRUCCIONES EN ZONAS DE RIESGO.- La Secretaría de Planeación y Obras públicas se abstendrá de expedir licencia de construcción en terrenos cuyas características topográficas y físicas evidencien riesgo para la edificación a construir así como para sus habitantes, tales como terrenos erosionables e inundables.

2.3.4.1.3.2. VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 299.- ELEMENTOS DE VOLUMETRÍA Los elementos de volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc., incluidos, tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de la edificación.

ARTÍCULO 300.- MAGNITUDES DE LOS ELEMENTOS DE VOLUMETRÍA. Las magnitudes de los elementos de volumetría serán establecidas por las normas específicas.

En las normas específicas podrán establecerse restricciones de ocupación distintas de las determinadas por los aislamientos, patios, antejardines y retrocesos exigidos, así como también otras restricciones consistentes en limitar el número de viviendas por unidad de área o las dimensiones mínimas de las viviendas, según el número de alcobas en los diferentes sectores, restricciones que necesariamente repercuten en las magnitudes volumétricas, independientemente de las normas establecidas para dichas magnitudes.

Así mismo, las edificaciones para usos definidos como compatibles en un sector podrán ser objeto de restricciones de ocupación o variaciones a las normas específicas reglamentarias de la volumetría de dicho sector. Estas variaciones se establecerán para cada caso de acuerdo con el tipo de uso compatible y las características de idoneidad del espacio público.

ARTÍCULO 301 .- ALTURAS. Sobre alturas se establecen las siguientes reglas para los efectos de adoptar las normas específicas:

- 1) Como principio general, las normas específicas establecerán las alturas básicas permitidas en el sector objeto de reglamentación. Otras alturas permitidas, ya sean inferiores o superiores a las alturas básicas se denominan alturas de excepción, las cuales también deben ser determinadas en las normas específicas al igual que los motivos de excepción que puedan dar lugar a su aprobación.
- 2) Las alturas de excepción que soliciten los interesados podrán ser negadas por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal con fundamento en razones de inconveniencia urbanística.
- 3) La concesión de alturas máximas está sujeta a la posibilidad de cumplimiento de las demás normas específicas, en particular las otras exigencias de volumetría y los requisitos de estacionamientos.
- 4) En general las alturas no entorpecerán la perspectiva visual del entorno circundante al sector a normatizar.

- 5) Las alturas máximas permitidas en un sector se establecerán en función del ancho de las vías y en general de todos los elementos de idoneidad del espacio público y de las redes de servicios públicos, elementos que prevalecen sobre aquellos que caracterizan las edificaciones existentes en la manzana.
- 6) En sectores para los cuales se hayan definido límites de densidad, la mayor altura permitida podrá establecerse como alternativa volumétrica para una misma solución de densidad residencial, mediante el aumento de las áreas mínimas de viviendas permisibles.
- 7) Las variaciones en altura dentro de un sector deberán mantener la densidad permitida para el mismo, mediante el manejo diferenciado de las áreas mínimas permisibles para la vivienda en relación con las alternativas volumétricas.

ARTÍCULO 302.- AISLAMIENTOS. Las normas específicas deben prever aislamientos posteriores y opcionalmente laterales, entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y en el sector.

En los sectores, inmuebles o conjuntos de inmuebles, en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, las normas específicas podrán reglamentar soluciones de empate.

El aislamiento se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los predios vecinos.

ARTÍCULO 303.- ANTEJARDINES Y RETROCESOS. En las normas específicas deberá, establecerse la distancia mínima entre la fachada exterior de la edificación y la línea de demarcación entre el espacio privado y el espacio público de uso público.

Se denominará genéricamente antejardín al área situada entre la fachada y la línea de demarcación contra una vía, y retroceso a la situada entre la fachada y la línea de demarcación contra otro tipo de zonas de uso público, tales como parques, rondas de ríos, etc.

La exigencia de antejardines, así como su magnitud, utilización, características arquitectónicas y su relación con los elementos del espacio público, se establecerá en las normas específicas, de acuerdo con las características del sector que genera el antejardín o retroceso y la altura y destinación de la edificación, con sujeción a las siguientes pautas.

- 1) Mientras las normas específicas no hagan excepción para permitir su manejo como zonas duras, se entenderá que deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental.
- 2) En la zona por desarrollar se exigirá antejardín para todos los usos y sobre todas las vías, su ancho se determinará de acuerdo al tipo de vía sobre el que se encuentre el predio.

Cuando se trate de urbanizaciones para vivienda de interés social desarrolladas por el sistema de loteo para soluciones unifamiliares, bifamiliares, se podrá autorizar anchos menores a los establecidos para los antejardines o eximir del antejardín cuando se proponga mínimo el 85% de esta área como parte de las áreas de cesión tipo A, adicional a las exigencias mínimas, o como zona vial adicional en sobrecancho de vía, no inferior a 2.5 metros.
En ningún caso se aceptará una distancia menor de 10 metros entre fachadas anteriores.

- 3) En áreas con tratamiento de actualización cuando no se considere conveniente o necesaria su conservación en razón de su relación con el espacio público o el desarrollo general del sector, las normas específicas podrán eximir del antejardín o contemplar soluciones de empate. En el primero de estos eventos se podrá prever las compensaciones que se requieran como contraprestación. En el segundo, cuando el antejardín se fije por empate con los previstos en los lotes vecinos, dicho empate se determinará con respecto al antejardín de mayor dimensión.

ARTÍCULO 304 .- ALTURAS Y OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS PROPIAS DE TERRENOS INCLINADOS. Estas serán definidas en las normas específicas, procurando establecer sistemas que preserven el paisaje y las edificaciones vecinas de impactos negativos.

ARTÍCULO 305 .- OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS. En las normas específicas se establecerán reglas para patios, voladizos, remates, fachadas y los demás elementos volumétricos y arquitectónicos.

En estas normas se podrán señalar incentivos de naturaleza urbanística, tributaria y tarifaria.

2.3.4.1.3.3. NORMAS MINIMAS PARA DESARROLLOS POR CONSTRUCCION EN LA ZONA URBANA

ARTÍCULO 306.- DENSIDAD DE VIVIENDA. Será el resultado del cumplimiento del porcentaje de cesiones, del índice mínimo de espacio público por habitante y de área mínima de lotes.

ARTÍCULO 307.- TAMAÑO DE LOTES. El tamaño mínimo de los lotes esta dado por la zona en donde se efectúe el loteo, así:

Actividad Residencial		
Zona Central de Actividad Múltiple	ZCAM	100.00 metros cuadrados
Zona Residencial de baja densidad	ZR1	120.00 metros cuadrados
Zona Residencial de media densidad	ZR2	100.00 metros cuadrados
Zona de Vivienda de Interés Social	ZVIS	60.00 metros cuadrados

PARAGRAFO 1: Para el caso de actividades comerciales, institucionales e industriales el tamaño de los lotes corresponderá a un estudio previo de la magnitud de la actividad comercial, institucional e industrial a establecer.

PARAGRAFO 2: En el caso de la Zona Central de Actividad Múltiple se permitirán áreas inferiores a la establecida pero con restricciones de uso, que fijará el Consejo Consultivo de Ordenamiento,

ARTÍCULO 308.- FRENTE Y FONDO DE LOTES. Para lotes regulares la relación máxima de frente a fondo de los lotes será de 1: 2.5.

En el caso de lotes irregulares se trabajará con la relación frente a profundidad del lote, entendiéndose como profundidad la medida de la perpendicular trazada al paramento que determina el frente del lote y que termina en el lindero posterior del predio.

ARTÍCULO 309.- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES. Se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de la construcción entre el nivel oficial del andén y el nivel máximo de la altura de los muros de la última planta, sin contar la altura de las culatas. La altura reglamentaria máxima permitida es de dos (2) pisos y altillo correspondiente a siete metros con sesenta y cinco centímetros (7.65 mts), sin incluir la cubierta y los tanques de agua, puntos fijos y elementos de remate que deberán integrarse con el diseño general de la edificación.

ARTÍCULO 310 .- AISLAMIENTO POSTERIOR. Los aislamientos posteriores serán de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) como mínimo, medidos a partir del borde exterior máximo de fachada posterior y en toda la longitud del lindero posterior.

En le caso de lotes esquineros se deberá dejar un patio mínimo de doce metros cuadrados con lado menor de tres metros. Las dimensiones de este patio se medirán igualmente desde el borde exterior máximo de las fachadas que se generen contra el lindero posterior.

Tanto el aislamiento posterior como el patio se podrán cubrir parcial o totalmente siempre y cuando se haga únicamente a nivel de primer piso y no se vean afectadas las condiciones de iluminación y ventilación e igualmente no se le de un uso diferente al de iluminación y ventilación a esta área.

ARTÍCULO 311.- PATIOS. Los patios mínimos que se requieren para iluminación y ventilación deberán ser preferiblemente descubiertos o con cubierta transparente que garantice un 90% de iluminación directa y tener como mínimo un área de doce metros cuadrados (12.00 mts²) con lado menor como mínimo de tres metros (3.00 Mts).

PARAGRAFO 1: Todas las alcobas y /o áreas sociales deberán iluminarse directamente a través de patios, vacíos o fachadas.

PARAGRAFO 2: Todas las cocinas y baños deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios, buitrones o ductos debidamente resueltos.

ARTICULO 312.- VOLADIZOS. La dimensión máxima de los voladizos será de 0.80 metros para fachadas principales y 0.60 metros para fachadas posteriores.

ARTICULO 313.- CERRAMIENTOS. El cerramiento posterior tendrá una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) en mampostería y debidamente confinados.

El cerramiento de antejardines tendrá : Una altura de 0.50 Mts en muro lleno y 2.00 Mts. más en cierre transparente.

Los cerramientos de los lotes baldíos deben ser de 2.50 metros de altura y construidos en mampostería, a partir de la línea de paramento estipulada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en la respectiva demarcación.

PARAGRAFO: Para urbanizaciones construidas en más de un ochenta por ciento será obligatorio el cerramiento en mampostería de los lotes aún no construidos como una medida para evitar el uso de estos lotes como basureros y para otras actividades no acordes con el entorno.

ARTICULO 314.- ANTEJARDINES. Se aplicarán las dimensiones reglamentadas para antejardines en el plan vial.

PARAGRAFO 1. No se permitirán construcciones, anexos ni estacionamientos sobre las áreas de antejardines, las cuales deberán ser arborizadas y/o empedradas.

PARAGRAFO 2. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar en la zona urbana se establece como obligación para quien desarrolle el proyecto, la siembra de dos (2) árboles como mínimo por unidad de vivienda con una altura mínima de 1.50 metros cada árbol, y que serán de especies nativas de acuerdo a recomendación de la Unidad de Asistencia Técnica UMATA. Estos árboles se deben localizar en las zonas de ronda de las quebradas y zonas verdes de la urbanización.

ARTÍCULO 315.- RAMPAS. Las rampas de acceso vehicular tendrán una inclinación máxima del 18% y deberán iniciar su desarrollo a partir del paramento de la construcción.

PARAGRAFO 1. En los lotes esquineros el acceso vehicular a semisótanos o a nivel deberán realizarse por la vía secundaria y al fondo del lote con respecto a la vía principal.

ARTÍCULO 316.- INDICES DE OCUPACION Y CONSTRUCCION. Serán los que resulten de la aplicación de las normas volumétricas.

ARTÍCULO 317.- SEMISÓTANOS. No se permitirán semisótanos sobre el frente del predio en zonas de actividad comercial, ni cuando la construcción desarrolle uso comercial. En estos casos, el semisótano podrá comenzar únicamente cinco metros adentro de la línea de paramento de construcción. En los demás casos se permitirá semisótano, solo si el vecino lo contempla.

PARAGRAFO 1. Los semisótanos serán de uso exclusivo de parqueadero

ARTÍCULO 318.- ALTILLOS. Para la construcción del altillo, en todas las zonas tanto del área urbana como rural del Municipio, se aplicara las siguientes normas específicas:

- 1) Para la aprobación de construcción en el área de altillo, este deberá ser máximo el equivalente al 40% del área de construcción del segundo piso y estar acorde con la norma referente a índices máximos de construcción.
- 2) El área restante no se da por para la construcción de terrazas, ya que deberá emplearse exclusivamente como cubierta.
- 3) Para predios y construcciones ubicados sobre una sola vía, el altillo deberá estar retrocedido con respecto a la fachada principal.
- 4) Para predios y construcciones ubicados sobre las dos vías o esquineros, el altillo deberá estar retrocedido con respecto a las dos vías.
- 5) Para predios y construcciones ubicados en campo abierto, el altillo deberá estar retrocedido mínimo en dos (2) lados.
- 6) La dimensión del retroceso para los casos anteriores será acordado con la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o quien haga sus veces.

ARTICULO 319.-ESTACIONAMIENTOS Se deberá adelantar un estudio técnico para determinar las necesidades de los distintos sectores de la cabecera municipal con afluencia de vehículos particularmente generadora de impacto urbanístico y así adoptar normas generales para los estacionamientos al servicio del público.

ARTICULO 320.- PERMANENCIA DEL USO INSTITUCIONAL. Los predios que a la fecha de sanción del presente acuerdo y según estudio realizado por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas que tengan usos institucionales en zonas o edificaciones especializadas para tal fin deberán mantener dicho uso y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20 % del área del predio.

ARTICULO 321.- PERMANENCIA DEL USO RECREATIVO. Todos los predios que a la fecha de sanción del presente acuerdo estén destinados a zonas recreativas, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del predio.

ARTICULO 322.- TRATAMIENTO PRIMARIO DE AGUAS SERVIDAS. Toda construcción residencial, comercial, institucional o industrial debe contar con un sistema de tratamiento de las aguas servidas, cuyo diseño dependerá de los volúmenes manejados y de sus características físicas, químicas y bacteriológicas.

2.3.4.1.3.4. RECOMENDACIONES PARA LA APLICACIÓN DE NORMAS PARA DESARROLLO POR CONSTRUCCION EN LA ZONA URBANA DESARROLLADA

ARTÍCULO 323.- NORMAS PARA CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES URBANAS. Se aplicarán a aquellas construcciones que se proyecten desarrollar dentro de las zonas que cuentan ya con obras de urbanismo y saneamiento y donde ya se han construido unas cuantas edificaciones que determinan un paramento o varios paramentos, tal es el caso de las Zona Desarrollada. Tienen por objeto controlar la actividad constructora velando por la estética de las áreas urbanas

ARTÍCULO 324 .- VOLUMETRIA PERMITIDA.- Será aquella que proponga características similares a la predominante en el medio, construida con el fin de consolidar la homogeneidad volumétrica existente. Con este fin, la volumetría será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, paramentos, aleros, aislamientos, patios y dimensiones de lotes.

ARTICULO 325 .- VOLUMETRIA. En todos los casos, la volumetría permitida será aquella que proponga características similares a la predominante en el medio construido con el fin de consolidar la homogeneidad volumétrica existente, con este fin, la volumetría será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, paramentos, aleros, aislamientos, patios y dimensiones de lotes.

Se consideran dentro de la volumetría dos tipos de construcciones:

- 1) Construcciones nuevas
- 2) Adecuaciones o remodelaciones.

PARAGRAFO. Estas se reglamentan por su localización de acuerdo con su tratamiento y su zona.

ARTÍCULO 326.- CONSTRUCCION INDIVIDUAL.- Las edificaciones levantadas al lado de otras existentes, consideradas como permanentes, deberán solucionar en función de aquellas sus alturas, empates, paramentos, aleros, zócalos, balcones u otros elementos determinantes en la volumetría de la edificación.

ARTÍCULO 327.- PARAMENTO. Los paramentos predominantes se mantienen siempre y cuando estén a una distancia igual o mayor al eje de la vía propuesta o se ajusten a la reglamentación del tipo de vía existente. (Ver Reglamentación Vial). Se presentan tres (3) casos:

1. El paramento predominante en la cuadra está a una distancia del eje de la vía inferior a la mínima propuesta o de la que exija la reglamentación vial.
El retroceso es obligatorio hasta cumplir las especificaciones de la vía
2. El paramento predominante, en la cuadra está a la distancia mínima exigida del eje de la vía propuesta o de la reglamentación vial.
El paramento se mantiene.
3. El paramento predominante en la cuadra está a una distancia superior a la mínima determinada por la reglamentación vial o con relación al eje de la vía propuesta.
El paramento se mantiene.

PARAGRAFO 1. Cuando no hay edificaciones en la cuadra, se seguirá los paramentos de las cuadras colindantes de acuerdo con los casos 1,2, y 3.

En los casos 2 y 3, aquellas construcciones que no coinciden con el parámetro predominante deben hacerlo coincidir construyendo un muro de altura especificada en el numeral (2) siguiente.

PARAGRAFO 2. Cuando un predio este afectado por vías, rondas de río, la línea de paramento del predio será la línea que defina la afectación.

PARAGRAFO 3. Cuando en alguno de los predios contiguos la construcción sea de carácter permanente y no está en la línea de paramento, la nueva construcción deberá tener una solución de empate de tal forma que no se reproduzcan nuevas culatas.

ARTÍCULO 328.- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES. Al realizar una construcción se pueden presentar los siguientes casos:

- 1) Existen varias edificaciones en la cuadra con diferentes alturas:
 - a) La construcción colindante determina la altura mínima.
 - b) La nueva construcción debe solucionar en fachada, mediante un empate, la diferencia de altura con la construcción colindante.
- 2) Existen varias edificaciones en la cuadra, con diferente altura y en terreno inclinado.
 - a) La construcción que se realice se obliga a empatar con la construcción colindante y solucionar en fachada, mediante empate el posible cambio de altura.

- 3) Construcción en medio de dos (2) edificaciones de igual altura.
 - a) Las construcciones existentes determinan la altura mínima.
 - b) La nueva construcción debe solucionar en fachada, mediante empate, la diferencia de altura.
- 4) Construcción en medio de dos (2) edificaciones de diferente altura y en terreno inclinado.
 - a) Las construcciones existentes determinan las alturas mínimas y la construcción nueva se obliga a solucionar en fachada, mediante empates, los cambios de altura.
 - b) La construcción existente obliga a solucionar en fachada, mediante empates, cualquier cambio de altura.
- 5) Existe en la cuadra una altura predominante:
 - a) La altura predominante determina la altura mínima.
- 6) Construcción en medio de dos (2) edificaciones de diferente altura, en una cuadra de altura predominante.
 - a) La nueva construcción mantiene la altura predominante.
 - b) La nueva construcción mantiene la altura predominante parcialmente y se obliga a solucionar en fachada, mediante empate, con la construcción colindante, el posible cambio de altura.
- 7) Construcciones en una cuadra donde predomina totalmente una altura determinada.
 - a) La nueva construcción debe mantener la altura predominante.
 - b) La nueva construcción se obliga a solucionar en fachadas, mediante empate, el cambio posible de altura a partir de altura predominante.
- 8) No hay edificaciones en la cuadra
 - a) Se definirá la altura a través de la aplicación de las determinaciones establecidas en los casos anteriores para las alturas de las cuadras circundantes.
- 9) Cuando el predio colinde con una construcción permanente que tenga mayor altura que la reglamentaria, la nueva construcción podrá tener la altura reglamentaria, cumpliendo con los aislamientos requeridos.
- 10) Cuando las dos construcciones contiguas no son de carácter permanente, la construcción nueva podrá edificarse sin dejar aislamiento lateral hasta la altura reglamentaria, de tal manera que el desarrollo se de páreado y cree un perfil homogéneo.
- 11) Si uno de los predios contiguos es un lote baldío, éste se considerará como una construcción no permanente.
- 12) Si una construcción contigua dejó retrocesos en pisos superiores o altillos contra la vía, la nueva deberá empatarse al volumen existente.
- 13) Los materiales utilizados en las culatas no deberán requerir mantenimiento.

ARTÍCULO 329.- AISLAMIENTO LATERAL. Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y el lindero del lote. Se utilizarán en las soluciones de empate y cambio de altura en fachadas,

ARTÍCULO 330.- AISLAMIENTO POSTERIOR. Para la Zonas donde no se cumpla los aislamientos posteriores establecidos en el artículo, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, reglamentará los aislamientos posteriores según el caso mediante la demarcación.

En los casos de lotes medianeros con escaso fondo que pretendan solución de su aislamiento

posterior a través de disposiciones establecidas para lotes esquineros, previendo empates volumétricos y si existiere algún tipo de construcción solo se permite en un solo piso.

ARTÍCULO 331.- PATIOS. Para adecuaciones los patios mínimos serán los existentes, o los mínimos exigidos si hay replanteamiento de diseño.

ARTÍCULO 332.- VOLADIZOS. Los voladizos de los predios a desarrollar deberán empatar con las construcciones existentes contiguas tanto en altura como en profundidad.

PARAGRAFO 1. Si un predio contiguo a una edificación de carácter permanente no dejó voladizo, la construcción nueva solo podrá plantear el voladizo después de dejar un aislamiento mínimo de un metro.

ARTÍCULO 333.- ALEROS. En el caso de que exista alero en una de las construcciones vecinas, deberá proveerse uno de características tales que asegure continuidad y homogeneidad con el existente.

ARTÍCULO 334.- ANTEJARDINES. La Secretaría de Planeación, preservará la morfología urbanística, para lo cual cuando fuere el caso exigirá adición, disminución y /o eliminación del antejardín, previa justificación del comportamiento del sector.

2.3.4.2 PLAN VIAL

ARTICULO 335. – DEFINICION. El Plan vial es un instrumento de planificación mediante el cual se logra la optimización, mejoramiento, adaptabilidad y proyección de las vías de las áreas urbanas, áreas de futura expansión y áreas rurales, constituyéndose en un elemento ordenador y regulador de los usos del suelo y del sistema de vial y de transporte.

ARTICULO 336. - OBJETIVOS DEL PLAN VIAL. El plan vial persigue los siguientes objetivos:

- a. Identificar los conflictos existentes dentro de la malla vial urbana y rural como resultado de confrontar las condiciones de la infraestructura vial existente y necesidades de movilización de la población.
- b. Satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponibles.
- c. Servir de mecanismo de control del desarrollo urbano y rural del municipio.
- d. Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales a fin de garantizar la racionalización en el empleo de los recursos.
- e. Introducir en la red vial la flexibilidad necesaria en cuanto a programas de ejecución para satisfacer las necesidades actuales que permitan su adaptación a los cambios del municipio en el futuro.

2.3.4.2.1 ZONAS VIALES.

ARTICULO 337. - ZONAS VIALES. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

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

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTICULO 338. AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO. Las áreas de control ambiental o de aislamiento se definen como las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto principal de aislar el entorno del impacto urbano generado por la misma vía y para mejorarlas paisajista y ambientalmente.

Las áreas a las que se refiere este artículo, forman parte integrante de las zonas viales, son anexidades de las mismas y por lo tanto comulgan con las características del espacio público, diferenciándose solo en los requisitos de adecuación y equipamiento propios de su naturaleza.

ARTICULO 339. - ZONAS VIALES DE USO PUBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

Las áreas para las vías del sistema vial general que negocie o adquiera el Municipio de Cagua.

Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al Municipio de Cagua por el urbanizador.

Los puentes, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

PARÁGRAFO: Las vías públicas no podrán ser encerradas de forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito.

Por lo tanto solo podrán establecerse controles para efectos de seguridad ejercidos por las autoridades Municipales o por los particulares, y siempre que los diseños de equipamiento urbano requeridos para el ejercicio del control cuenten con la aprobación de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

ARTICULO 340. - ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

Las vías privadas y comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que construyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTICULO 341. - EQUIPAMIENTO VIAL. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTICULO 342. MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS VIALES. El mantenimiento de las zonas viales, está a cargo de la División de Obras Públicas Municipal, de conformidad con las provisiones presupuestales.

PARAGRAFO 1: Para efectos de mantenimiento de zonas viales se tendrán en cuenta únicamente aquellas vías que se encuentran dentro de cada una de las clasificaciones de la red vial. Y para establecer prioridades en la programación se tendrá en cuenta la clasificación mencionada.

PARAGRAFO 2: la comunidad que se beneficia por las obras que se realicen en las vías están en la obligación de colaborar con el Municipio en el mantenimiento de las cunetas, en la limpieza de las Alcantarillas y la rocería de la vegetación aledaña a la zona vial. Estas actividades deben ser coordinadas entre la División de Obras publicas Municipal y la Junta de Acción Comunal del sector.

ARTICULO 343. RETIRO DE VIAS PUBLICAS DEL SERVICIO. El retiro del servicio de vías publicas para otros usos públicos requerirá de acuerdo del Concejo Municipal, cuando se trate de vías del plan vial arterial, así como vías locales.

ARTICULO 344. - ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCION DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VIAS. Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías publicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial, tienen además por objeto prever el espacio publico vial de la ciudad con miras a su paulatina consolidación,

Son zonas de reserva vial la totalidad de las área requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Secretaria de Planeación y Obras Públicas Municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial.

Corresponde a la Secretaria de Planeación y Obras Públicas definir con detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando los juzgue conveniente, para lo cual las autoridades de policía, prestaran la colaboración necesaria.

También es función de la Secretaría de Planeación Municipal, señalarlas cartográficamente e informar de ello a la Oficina de Catastro de la jurisdicción.

ARTICULO 345 ZONAS DE RESERVA PARA EL TRANSPORTE. Podrán además definirse zonas de reserva vial específicamente requeridas para la implantación de los siguientes sistemas de transporte.

Ciclovia: son aquellas zonas de reserva vial específicamente definidas para la implantación de sistemas de recreación en bicicletas o similares.

Alamedas: son aquellas zonas de reserva vial específicamente definidas para la implantación de sistemas peatonales a través de corredores verdes, dotados de la necesaria arborización ornamental. Estos sistemas pueden estar integrados con los sistemas de ciclovia.

2.3.4.2.2 NORMAS VIALES

Para el correcto uso, diseño y complementación del sistema vial general se tendrán en cuenta las normas generales que se mencionan en los artículos siguientes:

ARTICULO 346. - VALORIZACION EN LAS VIAS. La apertura, ampliación, rectificación y regulación de vías locales podrá ejecutarse mediante el sistema de valorización o por convenio directo con los propietarios de los predios afectados por las obras proyectadas. A partir de la

sanción del presente acuerdo la ejecución de obras del sistema vial se adelantarán por valorización o generaran la correspondiente plusvalía.

En las obras de vías que se ejecuten por el sistema de valorización el presupuesto de la obra deberá incluir todos los costos que formen parte integral de los mismos.

ARTICULO 347.- CESION DE VIAS POR PARTE DE URBANIZADORES. Las vías correspondientes a la red local en terrenos en proceso de urbanización, deberán ser construidas y cedidas al Municipio gratuitamente por el urbanizador. La construcción de vías locales en zonas por desarrollar estarán a cargo del urbanizador o persona que adelante un loteo cualquiera , pero el diseño geométrico deberá contar con la previa aprobación de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas. La Interventoría de la obra estará a cargo de la División de Obras Públicas.

ARTICULO 348. SENTIDO DE LAS VIAS. Las vías básicas operarán en doble sentido o en su defecto deberá existir una vía alterna que opere en sentido contrario para crear un par vial.

ARTICULO 349. - AFECTACION DE LAS VIAS. Cuando un terreno se encuentre afectado por vías del plan vial, el propietario deberá ceder obligatoriamente el 7 % del área bruta del mismo, para la construcción de la vía. Cuando el área afectada excediere de este 7% dicho excedente será negociado por la Alcaldía Municipal.

PARAGRAFO 1: Facúltase al alcalde para que reglamente el procedimiento de negociación de que trata este artículo, teniendo previo concepto de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal y el correspondiente avalúo del Agustín Codazzi o de peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes..

PARAGRAFO 2: Cuando un predio se encuentre destinado a zona verde institucional y este afectado por las vías del plan vial que regule el presente acuerdo, la afectación solo podrá tener lugar en el momento en que dichos terrenos cambien de uso.

PARAGRAFO 3: La negociación de áreas sobrantes que no llegaren a utilizar o de áreas necesarias para la extensión, ampliación o regulación de vías, podrá ser adelantada por el alcalde, con la asistencia técnica de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento, en forma directa con los propietarios de los predios afectados sin recurrir a la licitación o subasta.

PARAGRAFO 4: Se entiende como sobrante de área que resulte al descontar el área necesaria para las obras de vías y que no tienen posibilidad de desarrollo propio, de acuerdo con las normas vigentes o las características del lote sobrante.

ARTICULO 350. AFECTACION DE PREDIOS - Cuando se produzcan retrocesos de fachadas, como consecuencia de las obras previstas en el plan vial, el alcalde con la asistencia de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y la Secretaría general y de Gobierno procederá a la correspondiente negociación con aplicación de las normas pertinentes.

ARTICULO 351. - ZONA VERDE EN LAS VIAS. Todo nuevo desarrollo que tenga frente sobre las vías debe contemplar una zona verde arborizada que hará constitutiva del área destinada al andén. En sectores en donde por razón de su mínimo desarrollo no pueda exigirse dicha zona de protección, se obliga el antejardín respectivo de acuerdo al tipo de vías.

PARAGRAFO. Cuando se planteen frentes de lotes en nuevos desarrollos sobre vías con zona de protección ambiental se debe contemplar una calzada entre estos y la zona de protección ambiental.

ARTICULO 352. – ESTUDIOS VIALES. Todo estudio de soluciones viales que se adelanten por entidades distintas a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal debe tener concepto previo de esa dependencia.

ARTICULO 353. – CUMPLIMIENTO DE NORMAS. Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas por el presente acuerdo, la Secretaría de Planeación con aprobación del Consejo Consultivo de Ordenamiento podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

Cuando no exista el proyecto específico de una vía el urbanizador debe presentar a estudio y aprobación de la Secretaría de Planeación y Obras públicas el diseño de rasantes de acuerdo con los proyectos de acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 354.- PLANEACION Y EJECUCION OBRAS PLAN VIAL. La Secretaría de Planeación y Obras públicas tendrá a su cargo la programación, proyección y ejecución de obras del plan vial, corresponde fundamentalmente a esta Secretaría, con la asistencia del Consejo Consultivo de Ordenamiento, cuya función en estos aspectos es la de aprobar tales programas y proyectos.

Igualmente corresponde a la Secretaria de Planeación y Obras Públicas conjuntamente con el Consejo Consultivo de Ordenamiento, la función de planear, coordinar y evaluar las materias de que trata el presente acuerdo y complementariamente deberán hacer los ajustes que sean necesarios durante el proceso de implantación del plan, mediante resolución expedida por el Consejo.

ARTICULO 355. ESTUDIOS A REALIZAR. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas será la responsable de adelantar los siguientes estudios:

- Apertura y prolongación de las vías que se presentan como proyecciones en el plano correspondiente al plan vial. Inventario de vías locales que requieren ampliación, reconstrucción o terminación y estudio de estos para efectos de ejecución de obras viales.
- Determinar el orden de prioridades para ejecución de obras viales.
- Servicios complementarios a la red vial: Parqueaderos y señalización.
- Comportamiento del factor humano en el uso de la red vial y el parque automotor.
- Programas educacionales con base en los resultados de los estudios anteriores.

ARTICULO 356. – REQUISITOS PARA LA INCORPORACION DE CARRETEABLES AL PLAN VIAL MUNICIPAL.- Para la incorporación de carreteables existentes y que no estén oficialmente acogidos por el plan vial se deberán cumplir los siguientes requisitos y su incorporación se realizará mediante acuerdo municipal.-

1. Presentar solicitud ante la Secretaría de Planeación y Obras Publicas.
2. El carreteable debe cumplir con las especificaciones establecidas mas adelante para vías interveredales.
3. El diseño geométrico del carreteable debe estar dentro de los parámetros establecidos por las normas vigentes.
4. La vía debe beneficiar mínimo a treinta (30) familias residentes en el sector.
5. Se debe anexar acta compromisoria de los beneficiarios afectados en el caso de requerirse cesiones para el cumplimiento de las especificaciones establecidas.

PARAGRAFO: Se dará prelación a aquellos carreteables que permitan la continuidad de la malla vial, es decir que sus extremos corresponden a intersecciones con otras vías del plan vial.

ARTICULO 357. – CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES.- Las vías existentes que no cumplen las especificaciones establecidas en este acuerdo serán objeto de corrección en el evento de que se presenten obras, nuevos desarrollos o cuando las circunstancias lo exijan o lo faciliten. en todo caso la Secretaría de Planeación y Obras Públicas determinará tales circunstancias y fijará la correspondiente especificación.

ARTICULO 358. - CONSIDERACIONES PARA VIAS (VRP) Y (VRS) El Consejo Consultivo de

Ordenamiento propondrá a los órganos respectivos del nivel nacional y /o departamental las propuestas que consideren necesarias para mejorar, ampliar o corregir las vías tipo VRP y VRS.

ARTICULO 359. – ANTEJARDINES Las zonas de antejardín previstas en el presente acuerdo podrán ser modificadas por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento cuando las características de los desarrollos existentes indiquen la conveniencia de dicha modificación.

ARTICULO 360. – AFECTACION URBANISTICA POR INTERSECCIONES Cuando existan proyectos de intersecciones aprobados, los diseños urbanísticos y construcciones deberán condicionarse a las características geométricas de estos.

ARTÍCULO 361. – ZONIFICACION. De conformidad con las disposiciones contenidas en las normas estructurales y generales, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Oficina de Planeación Municipal reglamentará:

1. Los accesos a las vías del Plan Vial y los cruces con sus distanciamientos.
2. Las demás disposiciones que puedan tener relación con el desarrollo del Plan Vial y en general sobre el aspecto de vías.

ARTÍCULO 362. – FACULTADES DEL ALCALDE El Alcalde con previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento queda facultado para que ordene la ejecución total o parcial de las vías de este plan vial, salvo los casos previstos en las disposiciones vigentes sobre reglamentación de urbanizaciones y lotificaciones de este acuerdo y de otra normatividad vigente, los cuales deberán regirse por dichas disposiciones.

2.3.4.3 CLASIFICACION DE VÍAS.

ARTÍCULO 363. – CLASIFICACION DE REDES VIALES. Adóptase la siguiente clasificación de redes viales como elementos del sistema vial general o conjunto de vías construidas y zonas de reserva para futuros proyectos viales:

- **Vía Regional Principal (VRP):** Es aquella que conecta entre sí los municipios con población mayor a 100.000 habitantes o con municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes y sirve de acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar en el área urbana de tráfico regional preferiblemente.
- **Vía regional Secundaria (VRS):** Es aquella que conecta entre sí los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes o con municipios con población inferior a 30.000 habitantes.
- **Vía de penetración rural (VPR):** Une las vías VRP o VRS con zonas rurales y permite la salida de las zonas rurales aisladas.
- **Vía InterVeredal (IV):** Interconecta los sectores veredales entre sí o con las vías VPR.
- **Caminos (C):** Es el conjunto de vías urbanas y rurales para el uso exclusivo de peatones, ciclistas, semovientes, carretas de tracción y similares. Pertenecen a esta clasificación las vías denominadas según sus características de origen o de uso como caminos indígenas, reales, nacionales, de herradura, senderos, trochas y similares.
- **Ciclovía:** Son las que tienen como fin propio la actividad recreativa en bicicleta esta puede ser permanente cuando cumple un diseño especial geométrico y transitoria cuando se cierra una vía determinada por un lapso de tiempo definido.
- **Sendero:** Son aquellos caminos por donde solo se puede transitar a pie estos solo se dedicaran a la actividad educativa del medio ambiente, su transito peatonal será coordinado con la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, esto con el objetivo de evitar desestabilización del ecosistema debido a su fragilidad.

- **Vía Urbana de Primer Orden (VU-1):** Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios. Por sus especificaciones facilita el enlace entre los puntos importantes de la ciudad. Es una vía de mayor tráfico urbano que sirve para definir los sectores y de relación de enlace entre estos.
- **Vía Urbana de Segundo Orden (VU-2):** Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.
- **Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3):** Interconecta los barrios entre sí.
- **Vía Urbana de Cuarto Orden (VU-4):** Corresponde a aquellas vías locales de tipo secundario que complementan la malla vial dentro de cada uno de los barrios y proyectos urbanísticos.
- **Vía urbana Peatonal (VU-5):** Su función es la de permitir estrictamente el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio y ocasionalmente el tránsito de vehículos de emergencia en el caso de acceso a garajes de las viviendas que se encuentren sobre dicha vía.

ARTÍCULO 364. – ESPECIFICACIONES PARA VIAS Adoptasen las siguientes especificaciones generales para las vías anteriormente clasificadas.

- **Vías VRP**
 - Ancho de calzada: 7 metros mínimo
 - Bermas: 4.00 metros
 - Retrocesos: 15 metros a partir del eje de la vía
 - Estacionamiento: Sobre bahías
- **Vías VRS**
 - Ancho de calzada: 6 metros mínimo
 - Bermas: 2.00 metros
 - Retrocesos: 15 metros a partir del eje de la vía
 - Estacionamiento: No se permiten
- **Vías VPR**
 - Ancho de calzada: 5 metros mínimo
 - Bermas: 1 metro
 - Retrocesos: 10 metros a partir del eje de la vía
 - Estacionamiento: No se permiten
- **Vías VI**
 - Ancho de calzada: 5 metros mínimo
 - Bermas: 0.5 metros
 - Retrocesos: 5 metros a partir del borde de la calzada
 - Estacionamiento: No se permiten
- **Caminos y Senderos**
 - No cumplen una especificación determinada.
- **Vías VU-1**
 - Ancho total: 15 metros mínimo
 - Ancho y número de calzadas: 2 calzadas de siete metros cada una
 - Ancho de separador central: 1 metro
 - Ancho de andenes: 3 metros mínimo en las zonas comerciales
 - Radio mínimo de empate: 2.5 metros en zonas de vivienda
 - Retrocesos: 5 metros
 - En zonas comerciales, 3 metros mínimo
 - En zonas de vivienda, 3 metros para el antejardín
- Se permite estacionamiento en un solo costado
- **Vías VU-2**
 - Ancho total: 10 metros mínimo
 - Ancho y número de calzadas: 1 calzada de siete metros

- Ancho de andenes: 2.0 metros mínimo
- Radio mínimo de embate: 5 metros
- Retrocesos: En zonas comerciales, 2.5 metros mínimo
- En zonas de vivienda, 2.5 metros para el antejardín
-
- Se permite estacionamiento en un solo costado
- **Vías VU-3**
- Ancho total: 9 metros mínimo
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de seis metros cada una
- Ancho de andenes: 2.0 metros mínimo
- Radio mínimo de embate: 5 metros
- Retrocesos: 2.0 metros mínimo a partir del paramento propuesto
-
- Se permite estacionamiento en un solo costado
- **Vías VU-4**
- Ancho total: 8 metros mínimo
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de cinco metros
- Ancho de andenes: 1.5 metros mínimo
- Radio mínimo de embate: 5 metros
- Retrocesos: 1.5 metros mínimo a partir del paramento propuesto
-
- Se permite estacionamiento en un solo costado
- **Vías VU-5**
- Ancho total: 6 metros mínimo
- Ancho de andenes: 1.5 metros mínimo
- Radio mínimo de embate: 5 metros
- Retrocesos: 1.5 metros a partir del paramento propuesto
-
- No se permiten estacionamientos.

ARTÍCULO 365. – DESCRIPCION DE VIAS PARA CADA CLASE. A continuación se describen las vías que pertenecen a cada clase de la clasificación del artículo anterior:

VIAS RURALES

Vías Regionales Principales (VRP)

Corresponde a la vía Nacional que de Zipaquirá conduce a Chiquinquirá Barbosa, cualquier obra que se piense realizar sobre esta vía debe gestionarle la respectiva autorización ante el Instituto Nacional de Vías quien es la entidad que esta a cargo de su mantenimiento

Con un ancho de 30 Mts ubicada en la parte Oriental del territorio es la Central que de Zipaquirá conduce hacia Ubaté y otras ciudades y poblaciones de Cundinamarca, Boyacá y del país, la longitud para el municipio de Cogua es de seis mil trescientos metros (6300 Mts)

Vías Regionales secundarias. (VRS).

Corresponden las siguientes vías.

1. La vía que de casco urbano de Cogua conduce al Municipio de Zipaquirá hasta el punto determinado la Elba.
2. La vía que de Zipaquirá conduce a Nemocón en el tramo comprendido entre el puente del comunero sobre la quebrada el Padre Otero y el cruce de la vía que de la vereda el Mortiño conduce a la Quinta.
3. La antigua vía que del casco urbano conduce a Ubaté y que pasa por los siguientes sectores el Altico, el Olivo, la Quinta, cruce San Carlos, el Pedregal y el limite Tausa Cogua Nemocón,

4. La vía, que del cruce de la vía (VPR) Zipaquirá – Chiquinquirá sector la quinta , conduce al Municipio de Tausa, pasando por los siguientes sectores, la Quinta, la plazuela, La planta, el dique y el puente sobre el río Cubillos limite con el Municipio de Tausa.
5. La vía que del casco urbano conduce al Municipio de San Cayetano, pasando por los siguientes sectores, el Reten, el Alto de la Cruz, el durazno, La Unión, el Cape, el Tablón, y el puente Sobre el Río Cubillos limite con Tausa.
6. La vía que del sector el Tablón conduce al sector el embarcadero, lugar de intersección con la vía que de la quinta conduce al Municipio de Tausa.
7. La vía que conduce del sector el alto de la cruz conduce al sector caserío la Plazuela, lugar de intersección con la vía que de la Quinta conduce al Municipio de Tausa.

Vías de Penetración Rural. VPR

Entre estas vías tenemos:

- La vía que de límites de Zipaquirá sector puente sobre la quebrada el Amoladero y conduce a la escuela de la vereda La Chapa.
- La vía que del cruce el Molino conduce a la escuela de la vereda Rodamontal, continua por los sectores cuatro caminos y el porvenir.
- La vía que de Cogua conduce a Susaguá hasta la central (actualmente pavimentada) y que de allí conduce a la vereda el Mortiño, terminando en el cruce con la línea férrea. Que de Zipaquirá conduce a Nemocón.
- La vía que del Campamento conduce a la escuela Rincón Santo.
- La vía que del Campamento conduce al Altico y el Ojo de Agua cruce con la vía (VRS) que del alto de la Cruz conduce al caserío de la Plazuela.
- La vía que del Altico conduce al Alto de la Cruz, intersección de la vía (VRS) Cogua – San Cayetano.
- La vía que del Durazno conduce a la Unión vía que se intercepta en sus extremos con la vía (VRS) Cogua - San Cayetano.
- La vía que de la Unión conduce a la Planta, comunicando dos vías (VRS) la que de cogua conduce a San Cayetano y la vía que de La Quinta conduce a Tausa.
- La que de puente mico conduce a la escuela de Quebrada Honda
- La vía que del puente del Rio Cubillos, intersección con la vía que de Cogua conduce a San Cayetano, conduce a la escuela de Páramo Alto.
- La que del Retén conduce a los sectores el Cascajal y el Porvenir.
- La que de la carretera a San Cayetano conduce a los sectores escuela de Páramo Alto y a los límites con Zipaquirá.
- La vía que del Mochuelo intersección vía la Quinta – Represa del Neusa conduce a la Lechería y a la escuela vereda Patasica.
- La vía que de San Carlos intersección vía (VRS) cogua - La Quinta – limite Tausa Nemocón, Cogua, conduce a la Lechería.
- La vía que del sector la Quinta conduce a la vía (VRS) Zipaquirá - Nemocón.
- La que de Casablanca conduce a los sectores escuela Rosendales, Santa Teresa y Chorrillo.

Vías InterVeredales IV

Carreteras o vías de comunicación interveredal así:

- El Atajo - Los Tanques
- Cogua - Los Cerritos.
- Buena Vista – Rodamontal.
- Los Velázquez – Casa Vieja
- Villatina – La Chapa.
- La Chapa – El Colegio.
- Los Cerritos - Los Cárcamos.
- Altos los Romeros – El Altico
- Las Mercedes – Rodamontal.
- San José – Alto de la Cruz.
- Curtidores – Pedernales.
- Carretera San Cayetano – Escuela Barroblanco.

- San Antonio – La Esperanza.
- Alto de la Cruz- La Loma.
- La Rastra – Escuela Páramo Alto.
- El Tablón - Laguneta.
- La Plazuela – Puente Mico.
- El Cape – Escuela Quebrada Honda.
- Puente Mico – La Planta.
- El Tablón – Manzanal.
- La Unión - Las Mesetas.
- La Rastra - El porvenir.
- El Chuscal – Los Volcanes.
- La Plazuela - El Cucharó.
- Puente Guandoque - La Campana.
- El Dique – Manzanal.
- Rosendales – Montenegro.
- Familia Garzón – Escuela Patasica.
- Los Puentes - Patasica.
- La Venta - El Calvario.
- El Chuscal – El Calvario.
- El Pedregal.
- Autopista – La Trinchera.
- El Chircal – Montenegro.
- El Papayo – El Paso.
- Escuela Patasica – El Paso
- Cogua - Altos los Romeros – Escuela el olivo.
- Escuela El Oivo – Idrilleras.
- Autopista - El Marne.
- El Olivo – El Cucharó.
- Rincón Santo - Las Mercedes.
- Campamento – La Laguna.
- La Laguna - Canoas.
- El Mortiño – Agua Clara.
- Nazareth – La carrilera.
- Escuela el Mortiño – Lechería.
- Laguna – Canoas – La Meseta.
- Autopista Rincón Santo- Las Mercedes.
- La Cascajera – Carretera la Represa.
- Límite Tausa - Nemocón- Cogua – El Chorrillo.
- La Planta - el Manzanal.
- Santa Helena.
- Camellón San Luis
- Sector Ortiz
- Carretera a la Mina.
- Señores Peña - Recebera – Reserva.
- La Frontera.
- Los Yugos – Páramo Alto
- La Unión – La Piñuela
- Susaguá – Rincón santo
- Camino Sabana Larga
- Casa Vieja – La Peña
- Vía a San Cayetano – San José
- El Cape - La Piñuela
- El Olivo - Cascajera

Caminos

Aquellos de 4 a 6 Mts de ancho que se emplean para el tránsito peatonal y de cabalgaduras.

- El Cascajal – Piedras Blancas.
- El Cadillal – Cardonal.
- Quebrada Amarilla.
- Montecarlo.
- Calavera – El Calvario.
- Los Puentes – El Curubo.
- Los Puentes – Cardonal.
- Nororiental

Las Ciclovías Con un ancho de (2 o 3) dos o tres metros en un solo carril, que se destinara exclusivamente a la circulación de bicicletas y que a la fecha se esta realizando los primeros Domingos de cada mes en la vía (VRS) Cogua – Zipaquirá. Para la construcción de este tipo de obras se hace necesario que el proyecto se ajuste a las determinantes ambientales y urbanísticas que se han establecido en el presente acuerdo. Además del previo concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

El Alcalde Municipal esta facultado para desarrollar ciclovías en las vías que se estime conveniente en coordinación con el Instituto Municipal de Deportes de Cogua. IMDERCOG quien será la entidad encargada de coordinar los cierres de las vías con la respectiva colaboración de la Policía Nacional.

Los Senderos

Son caminos peatonales que se emplean especialmente en lugares escabrosos , de escasos habitantes en las partes altas de las montañas, en aquellos lugares de vegetación espesa, en las cuales se dificulta la construcción de vías carreteables y que se emplean en las zonas de reserva especialmente para caminatas turísticas y de exploración del medio ambiente.

- Camino a la Reserva.
- Camino al Púlpito.
- Todos los de la cima de la montaña

VIAS URBANAS.

Vías Urbanas de Primer Orden (VU- 1)

Corresponde únicamente a parte de la carrera cuarta (Avenida Alvaro Leyva) comprendida entre las calles 0 y 2ª como prolongación de la vía que viene del municipio de Zipaquirá por el suroccidente.

Vías Urbanas de Segundo Orden (VU-2)

Carrera 4ª entre calles 2ª y 4ª
 Calle 2ª entre carreras 1ª y 6ª
 Calle 4ª entre carreras 2ª y 11 hasta conectar con la vía que conduce al municipio de San Cayetano
 Carrera 9ª entre calles 4ª y 7ª
 Calle 3 entre carreras 2ª y 6ª
 Carrera 2ª entre calles 2ª y 5ª
 Carrera 3ª entre calles 5ª y 12ª
 Calle 7ª entre carreras 3ª y 9ª
 Calle 1ª entre la carrera 4ª y la carrera 6ª
 Carrera 7ª entre la calle 4ª y la calle 3

Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3)

Calle 5ª entre carreras 3ª y 9ª
 Calle 1C entre calle 2ª y carrera 5A
 Carrera 3ª entre calle 2ª y Calle 1ª
 Carrera 5B entre calles 1ª y 1C
 Carrera 7ª entre la calle 4ª y la calle 8ª

Carrera 2ª entre la calle 10ª y la calle 13
Calle 1ª entre carreras 3ª y 4ª

Vías Urbanas Cuarto Orden. (VU- 4)

Carrera 3ª entre calles 2ª y 3ª
Carreras 4ª entre calle 4 y quebrada El Carpintero
Carrera 5ª entre calle 3ª y quebrada El carpintero
Carrera 6ª entre calles 4ª y 8ª
Calle 6ª entre carreras 3ª y 7ª
Calle 0 entre carrera 2ª y 4ª
Calle 1ª entre carreras 2ª y 4ª
Calle 2C entre carreras 2ª y 3ª
Calle 3ª entre carreras 6ª y 7ª
Calle 3ª entre carreras 9ª y 10ª
Calle 4A entre carreras 6ª y 7ª
Calle 5ª entre carreras 7ª y 9ª
Calles 7 A, 7B , 7C entre carreras 6ª y 7ª y prolongaciones
Carrera 2ª entre calles 0 y 1ª
Carrera 6ª entre la quebrada San Antonio y la calle 4ª
Carreras 8ª, 8A y 8B entre calles 5ª y 7ª

Vías Urbanas Peatonales (VU-5)

Calle 4A entre carreras 5ª y 6ª
Calle 4B entre carreras 5ª y 6ª
Carreras 8ª y 8A entre calles 4ª y 5ª
Calle 6ª entre carreras 9ª y 11ª
Carrera 4A entre calles 7ª y 8ª
Carrera 5A entre calles 1ª y 1C

2.3.4.4 OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO 366.- TRANSPORTE DE MATERIALES. Para el transporte de materiales sobre las vías de la jurisdicción del municipio de Cogua, se atenderán las siguientes normas:

1.Los vehículos para tal fin deberán tener involucrados a su carrocería los contenedores o platoes apropiados, a fin de que la carga depositada en ellos quede contenida en su totalidad, en forma tal que se evite el derrame, pérdida del material o el escarmiento de material húmedo durante el transporte. Por lo tanto, el contenedor o el platón debe estar constituido por una estructura continua que en su contorno no contenga roturas, perforaciones, ranuras o espacios. Los contenedores o platoes empleados para este tipo de carga deberán estar en perfecto estado de mantenimiento. La carga deberá ser acomodada de tal manera que su volumen este a ras del platón o contenedor, es decir, a ras de los bordes superiores mas bajos del contenedor o platón. Además, las puertas de descargue de los vehículos que cuenten con ellas, deberán permanecer debidamente aseguradas y herméticamente cerradas durante el transporte.

2.No se podrá modificar el diseño original de los contenedores o platoes de los vehículos para aumentar su capacidad de carga en volumen o en peso en relación con la capacidad de carga del chasis.

3.Es obligación cubrir la carga transportada con el fin de evitar dispersión de la misma o emisiones fugitivas. La cobertura deberá ser de material resistente para evitar que se rompa o se rasgue y deberá estar sujeta firmemente a las paredes del contenedor o platón, en forma tal que caiga sobre el mismo por lo menos 30 cm a partir del borde superior del contenedor o platón.

4.Los vehículos mezcladores de concretos o de otros elementos que tengan alto contenido de humedad deben tener los dispositivos de seguridad necesarios para evitar el derrame del material de mezcla durante el transporte.

Si además de cumplir con las medidas a que se refieren los numerales anteriores, hubiere escape, pérdida o derrame de algún material o elemento de los vehículos en áreas de espacio público, este

deberá ser recogido inmediatamente por el transportador, para lo cual deberá contar con el equipo necesario.

PARAGRAFO: Los transportes de otros elementos deben cumplir las normas sanitarias y demás establecidas por la ley.

2.3.4.5. TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS

2.3.4.5.1 DE LAS LICENCIAS

ARTÍCULO 367.- DEFINICIÓN DE LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 368.- CLASES DE LICENCIAS. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 369.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS QUE SURJAN ACERCA DE LA CALIFICACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES DE LICENCIAS. Corresponde a la Unidad de Desarrollo y Planeación Municipal determinar si se trata de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, cuando se presente dificultad o controversia en la calificación de una obra para la expedición y tramite de una determinada clase de licencia.

ARTÍCULO 370.- LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión suburbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTÍCULO 371.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTÍCULO 372.- OBLIGATORIEDAD. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión suburbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Unidad de Desarrollo y Planeación Municipal antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTÍCULO 373.- PREDIO. Para los efectos de este capítulo, se entiende por "predio" el inmueble, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula y su cédula catastral.

ARTÍCULO 374.- LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PREDIOS COMO REQUISITO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. Siempre que se solicite una licencia, será requisito para su expedición, el que el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud hayan sido debidamente individualizados, segregados o englobados, según sea el caso, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción.

ARTÍCULO 375.- COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. En el municipio las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 376.- TITULARES DE LICENCIAS. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 377.- SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO 378.- EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 379.- MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

ARTÍCULO 380.- REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal será la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal, entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

ARTÍCULO 381.- TRÁNSITO DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

ARTÍCULO 382.- COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será comunicada por La Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal, quien solicitará a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso, o se divulgará en la emisora local.-.

PARÁGRAFO. Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTÍCULO 383.- TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal, tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación del Proyecto. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligada la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 384.- CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.

4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 385.- ESTUDIO Y TRAMITE DE LAS LICENCIAS. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal será la encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

ARTÍCULO 386.- SUJECCIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos.

ARTÍCULO 387.- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. Los actos administrativos de la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 388.- VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 389.- VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

PARAGRAFO 1. La solicitud de modificación de una licencia, no conlleva la prórroga de la misma, entendiéndose por esto que seguirá vigente el término de la licencia inicialmente expedida.

PARAGRAFO 2. En caso de que la modificación implique ampliación del área inicialmente aprobada, el interesado deberá cancelar el valor adicional de los impuestos a que haya lugar, de conformidad con las normas vigentes.

ARTÍCULO 390.- REFRENDACION DE LICENCIAS. Cuando una obra no se concluya dentro del término de la vigencia de la respectiva licencia, el interesado deberá refrendarla. Esta refrendación no causará pagos de impuestos. Únicamente el interesado deberá cancelar el valor del servicio administrativo correspondiente y anexará el paz y salvo por todo concepto y el original de la licencia.

ARTÍCULO 391.- TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 392.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARÁGRAFO. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volúmenes básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 393.- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- 1) La clase de licencia.
- 2) El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
- 3) La dirección del inmueble.
- 4) Vigencia de la licencia.
- 5) El nombre o razón social del titular de la licencia.
- 6) El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO 394- OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS. La Unidad de Planeación Y desarrollo Municipal, en desarrollo de lo previsto en la ley 79 de 1993, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

También se informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en la respectiva Secretaría de Planeación, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTÍCULO 395.- REGISTRO DE PROFESIONALES. La Unidad de desarrollo y Planeación Municipal, llevará un registro de profesionales, en donde se llevará un control de los profesionales aptos para la presentación de proyectos.

ARTÍCULO 396.- REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROFESIONALES. Son requisitos para la inscripción en el registro de profesionales que se lleva en la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o en la dependencia que haga sus veces, los siguientes:

1.- Certificación de la vigencia de la matrícula profesional expedida por el consejo Nacional de Arquitectura e Ingeniería, la cual no podrá haber sido emitida con anterioridad de tres meses a la fecha de presentación ante la Unidad de Planeación y desarrollo municipal o ante la dependencia que haga sus veces.

PARAGRAFO. Estos documentos deberán ser presentados para el correspondiente registro, a la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o ante la dependencia que haga sus veces, para el registro, directamente por el interesado.

ARTÍCULO 397.- VIGENCIA DE LAS DEMARCACIONES. Entiéndase por vigencia de una demarcación, el tiempo transcurrido entre la expedición de esta y la fecha de radicación de la solicitud de licencia respectiva.

PARAGRAFO: La vigencia de las demarcaciones, será de seis (6) meses.

ARTÍCULO 398.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS. Entiéndase por vigencia de una licencia el lapso transcurrido entre la expedición de la misma y la fecha de iniciación de la respectiva obra.

PARAGRAFO. Para efectos de la aplicación del presente Artículo, entiéndase por iniciación de una obra:

1.- **Para Construcción de Edificaciones:** El levantamiento de muros o estructuras a partir de la rasante natural del terreno.

2.- **Para Obras de Urbanismo en General:** El trazado de vías vehiculares y peatonales y la excavación para la instalación de redes generales de servicios (hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefonía, Gas, citofonía, entre otros

En este caso esta verificación deberá ser realizada por la División de Obras Publicas del Municipio.

ARTÍCULO 399.- EXPIRACION DE LAS VIGENCIAS. Cuando expire la vigencia de la demarcación y de la licencia, el interesado deberá iniciar nuevamente el trámite respectivo. En el caso de la nueva licencia el interesado deberá cancelar el valor adicional del impuesto de conformidad con la reliquidación que del mismo efectúe la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o quien haga sus veces.

La reliquidación se hará con base en la tarifa vigente a la fecha de la misma.

ARTICULO 400.- EXPEDICION DE LAS LICENCIAS. Una vez cumplidos los requisitos y normas establecidas, la Secretaría de Planeación, procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción respectiva o urbanización, una vez que el interesado haya presentado el recibo expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal correspondiente al pago de los respectivos derechos de aprobación y licencia de construcción, de acuerdo con las tarifas establecidas por el Municipio.

2.3.4.5.2. TRAMITE EN LOS PROYECTOS INDIVIDUALES

ARTÍCULO 401.- PROYECTOS INDIVIDUALES. Toda construcción individual que se pretenda adelantar en el Municipio de Cogua, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1.- SOLICITUD DE DEMARCACIÓN: La demarcación se regirá por las siguientes normas:

Se presentará solicitud por escrito en papel común, acompañada de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Escritura de propiedad del predio.
3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
4. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud, donde se especifiquen medidas, áreas y distancias a la esquina mas próxima, paramentos anterior, posterior y laterales, y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de la vía y andenes. Este esquema no se requerirá a escala definida y puede ser un dibujo aproximado completamente acotado.
6. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
8. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

La Secretaría de Planeación expedirá la demarcación previa la presentación del recibo de pago, en la cual se especifican las normas y reglamentos correspondientes al predio, según el reglamento y el plano de zonificación, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles.

Adicionalmente informará sobre los documentos, planos y constancias requeridas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO. Para construcciones en las urbanizaciones y parcelaciones que tengan la reglamentación respectiva, no se requerirá demarcación sino el cumplimiento de esa demarcación.

2.- PRESENTACIÓN DE PLANOS: En concordancia con las normas expedidas el interesado procederá a elaborar el proyecto arquitectónico el cual incluirá como mínimo tres copias heliográficas de los siguientes planos:

- Plano de localización con medidas, áreas de lote, distancias a la esquina más próxima, antejardines, andenes, indicación de vías más próximas. En escala: 1: 200 o 1:500 para predios urbanos y en escala 1:500 o 1:1000 para predios rurales.
- Planta de ejes, cimientos y desagües, en escala 1:50.
- Plantas generales de cada uno de los pisos o niveles. Cortes y fachadas necesarios para la explicación del proyecto, en escala uno cincuenta (1: 50).
- Planta de Cubiertas.
- Detalles de empalmes con edificaciones vecinas si se indican en la demarcación en escala uno veinte (1:20).
- Cuadro de áreas indicando el área del lote, área construida, de ocupación y área libre, patios, jardines, entre otros.
- Los planos en su presentación deberán incluir rótulo en el que se indique: Nombre del proyecto, nombre del propietario, nombre y matrícula del profesional responsable, cédula catastral del predio, dirección o ubicación, escalas, número de planos, contenido, fecha de realización del proyecto y costo de la obra. Todos los planos deben venir firmados por el propietario y el profesional responsable, en este caso un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- Detalles y cálculos estructurales, estudios geotécnicos y de suelos memorias cuando la construcción así lo requiera, de acuerdo con la norma NSR-98.

3.- Documentos y demás requisitos:

- Solicitud de aprobación de planos y expedición de la licencia de construcción en formato suministrado por la Secretaría de Planeación.
- Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal y/o Asociaciones de Vivienda.
- Original de la Demarcación.
- Factibilidad de servicios públicos expedida por la respectiva entidad.

2.3.4.5.3. TRAMITE EN AMPLIACIONES, MODIFICACIONES, ADECUACIONES Y REPARACIONES

ARTICULO 402.- REQUISITOS PARA LICENCIAS DE AMPLIACIONES, MODIFICACIONES, ADECUACIONES Y REPARACIONES EN AREAS INFERIORES A UN 25% DEL AREA TOTAL OCUPADA. En el caso de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones y reparaciones menores como adecuación de fachadas, cerramientos, construcciones anexas internas inferiores a un veinticinco (25) por ciento del área total ocupada por la construcción a adecuar, modificar, ampliar

o reparar se deberá presentar la siguiente documentación con el objeto de obtener la respectiva licencia:

1. Paz y salvo municipal expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal.
2. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud. donde se especifiquen medidas, áreas y distancias a la esquina mas próxima, paramentos anterior, posterior y laterales, y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de la vía y andenes. Este esquema no se requerirá a escala definida y puede ser un dibujo aproximado completamente acotado.

ARTICULO 403.- REQUISITOS PARA LICENCIAS DE AMPLIACIONES, MODIFICACIONES, ADECUACIONES Y REPARACIONES EN AREAS SUPERIORES A UN 25% DEL AREA TOTAL OCUPADA. En el caso de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones y reparaciones que afecten un área mayor a un veinticinco (25) por ciento del área total ocupada por la construcción a adecuar, modificar, ampliar o reparar se deberán presentar los planos y documentación exigidos para la licencia de construcciones individuales. Adicionalmente se anexará una copia de los planos de la construcción existente.

PARAGRAFO En el caso de un área afectar entre veinticinco (25) y cincuenta (50) metros cuadrados no se requerirá profesional responsable, recayendo la responsabilidad de la obra directamente sobre el propietario.

2.3.4.5.4. DEMOLICIONES

ARTICULO 404.- LICENCIA DE DEMOLICION. Para la demolición de toda construcción deberá solicitarse el correspondiente permiso o licencia ante la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 405.- DOCUMENTOS PARA LA EXPIDICION DE LICENCIAS DE DEMOLICION. Con el fin de obtener el permiso o licencia de demolición, el interesado deberá presentar la siguiente documentación y planos:

DOCUMENTOS

- a. Carta de solicitud de expedición de la licencia de demolición explicando el motivo de esta y los planos o proyectos a realizar en el predio.
- b. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- c. Paz y salvo municipal

PLANOS

- a. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud. donde se especifiquen medidas, áreas y distancias a la esquina mas próxima, paramentos anterior, posterior y laterales, y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de la vía y andenes. Este esquema no se requerirá a escala definida y puede ser un dibujo aproximado completamente acotado.
- b. Plano de localización particular del predio o levantamiento topográfico indicando la ubicación de la construcción con respecto al lote, las viviendas o construcciones contiguas y su uso actual y la vía o vías de acceso al predio. Este plano incluirá un cuadro de áreas indicando el área total del lote, área ocupada, área libre, área de vías, áreas de zona de afectación tales como: ronda de los ríos, quebradas, lagos, líneas férreas y líneas de alta tensión, etc.
- c. Planos explicativos de los procedimientos, medidas de seguridad, cerramiento y demás obras que con motivo de la demolición se deban efectuar.
- d. Memoria descriptiva y esquema básico arquitectónico del proyecto a realizar en el lote.

ARTICULO 406.- APROBACION DE LA LICENCIA DE DEMOLICION. La Secretaría de Planeación evaluará y verificará la información suministrada y la confrontará con respecto a las

normas que establezca el plan básico de ordenamiento municipal para luego proceder a informar al interesado sobre las observaciones, objeciones, omisiones o en su defecto impartir la aprobación de la demolición y ordenar el pago de los derechos e impuestos a que haya lugar con base en las disposiciones pertinentes.

ARTÍCULO 407.- CERTIFICADO DE USOS. Ninguna edificación nueva, ampliada o reconstruida podrá ponerse en uso sino hasta cuando la Secretaría de Planeación, expida un certificado de uso. Se considera de hecho solicitado este certificado de uso, con la sola presentación de la licencia de construcción. El certificado de uso será expedido después que un funcionario de la Secretaría de Planeación Municipal, haya hecho una inspección de la obra y este satisfecho de que el uso propuesto está de conformidad con los planos aprobados y disposiciones de uso de suelo con el Reglamento de Zonificación. La instalación definitiva o provisional de un nuevo local, edificio, mejora, ampliación o uso comercial, requerirá con anterioridad al certificado de uso, la autorización previa de la Secretaría de Planeación Municipal o de la dependencia que haga sus veces, la que regirá estrictamente por las disposiciones del Reglamento y plano de Zonificación y las disposiciones de usos de suelo.

2.3.4.5.5 TRAMITE EN LOS PROYECTOS URBANISTICOS

ARTÍCULO 408.- PROCEDIMIENTO. Para la tramitación y aprobación de los aspectos a que hace referencia el presente Capítulo, se seguirá el siguiente procedimiento:

1.- SOLICITUD DE CONSULTA PREVIA: El interesado formulará a la Secretaría de Planeación Municipal, la consulta para establecer la posibilidad de urbanizar un globo de terreno, acompañada de la siguiente documentación:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Escritura de propiedad del predio.
3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
4. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud, donde se especifiquen medidas, áreas y afectaciones del predio.
6. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
8. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

En el término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, informará al interesado sobre el uso, tipo de desarrollo y especificaciones urbanísticas que deben cumplirse en cada caso,

las afectaciones generales y las especificaciones generales de los servicios con el visto bueno de la Oficina de Servicios Públicos Municipal.

2 . PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO:

Con base en la consulta previa de normas el solicitante procederá a la elaboración de un anteproyecto o esquema básico de la urbanización, el cual deberá ser presentado con la siguiente documentación:

DOCUMENTOS

- a. Copia de la consulta previa de normas.
- b. Constancia sobre la factibilidad de la prestación de servicios básicos expedida por cada una de las entidades prestadoras del servicio y para el número de viviendas proyectadas.

PLANOS

- a. Plano general de loteo, con cuadro de áreas y porcentaje indicando: área total del predio, área de lotes, área de vías , área de zonas verdes y comunales, perfiles viales.

3.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO: El interesado deberá presentar en la Unidad de Planeación y Desarrollo o de la dependencia que haga sus veces, los siguientes documentos:

- a. El proyecto general diseñado con base en las especificaciones urbanísticas y de servicios consignadas en la consulta previa; comprende los planos urbanísticos generales y redes de servicios.
- b. Certificado de libertad y tradición del predio, no anterior a tres meses.
- c. Paz y salvo por todo concepto expedido por la Unidad Financiera.
- d. Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.
- e. Reglamentación interna de la urbanización, elaborada con base en la información consignada en la Consulta Previa. La Unidad de Planeación y Desarrollo o la dependencia que haga sus veces, comunicará dentro el término de treinta (30) días hábiles la aceptación o no del proyecto general y definirá las especificaciones mínimas de construcción que deben cumplir las obras en lo referente a vías vehiculares y peatonales, redes de acueducto y alcantarillado y demás servicios que a juicio de la Unidad de Planeación y Desarrollo o la dependencia que haga sus veces, y de la División de Servicios Públicos requieran para el desarrollo propuesto. En la misma comunicación la Unidad de Planeación y Desarrollo o la dependencia que haga sus veces, fijará la nomenclatura oficial de las vías y de lotes de casas.

4.- APROBACIÓN DE LA LOTIFICACIÓN Y EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Para obtener los planos aprobados y la licencia de construcción respectiva, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Programa de ejecución de obras de urbanismo y saneamiento.
- b. Planos detallados de construcción de vías y servicios aprobados por las respectivas entidades.
- c. POLIZA DE GARANTIA DE CUMPLIMIENTO. Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización propuestas en el programa total o para cada una de las diferentes etapas de realización, el interesado deberá constituir a favor de la Alcaldía Municipal, una garantía da calidad y cumplimiento de las obras, que podrá ser otorgada por una entidad o una compañía de seguros legalmente constituida, por el termino que fije la Unidad de Planeación y Desarrollo o quien haga sus veces, y cuya cuantía cubra el 15% del costo de las obras de urbanización, metro cuadrado útil de terreno con base en la tabla que para el efecto fije anualmente la Unidad de Planeación Y Desarrollo o quien haga sus veces , para cada tipo de lotificación de conformidad con la Zonificación del Municipio y los costos promedios obtenidos durante la anualidad anterior.
- d. ESCRITURA PUBLICA DE CESION. Para formalizar la escritura de cesión de las vías y de las áreas de terreno destinadas al uso público, el interesado deberá presentar ante la Alcaldía Municipal:
 - Un proyecto de minuta mediante la cual se hace la cesión de las áreas correspondientes.
 - Tres (3) copias del plano de la lotificación.

Dentro del término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la presentación de estos documentos, la Secretaria General y de Gobierno de la Alcaldía revisará las minutas, y si es el caso, introducirá las modificaciones que considere necesarias.

- f. Recibo de pago de Unidad Financiera por impuestos a que haya lugar.
- g. Una vez cumplidos los tramites anteriores, el Municipio dictará previo estudio y concepto favorable de la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o de la dependencia que haga sus veces, la Resolución que fija las normas de urbanización, aprueba el proyecto general y la reglamentación interna y concede licencia de construcción para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento.
- h. Expedición de la Resolución Administrativa para la obtención del Registro y certificación para desarrollar y/ o anunciar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
- i. Junto con la Escritura Pública de cesión, deberá protocolizarse una copia del Reglamento Interno y una copia del plano definitivo de la lotificación, aprobada por la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o de quien haga sus veces.
- j. Desenglobe catastral. Una vez firmada y debidamente registrada dicha escritura, la Secretaria General y de Gobierno de la Alcaldía enviará a la Oficina Seccional de Catastro una copia del plano definitivo a fin de que dicha dependencia efectúe desenglobe de la propiedad lotificada.

5.- EJECUCIÓN Y ENTREGA MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

- **INTERVENTORÍA:** Una vez otorgada la licencia para ejecutar el programa de lotificación, el interesado deberá comunicar por escrito a la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o quien haga sus veces, y a la División de Servicios Públicos de la ciudad, la fecha de la iniciación de los trabajos de construcción de las obras, a fin de que la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o quien haga sus veces, y la mencionada División ejerza la Interventoría técnica correspondiente.

- **MODIFICACIONES:** Cuando durante la ejecución de las obras, el interesado considere necesario introducir modificaciones menores que no afecten las zonas de cesión o que alteren los programas aprobados, dichas modificaciones requieren para su ejecución la aprobación de la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o la dependencia que haga sus veces.
- **ENTREGA DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO:** Una vez ejecutadas las obras, el interesado deberá comunicar a la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o quien haga sus veces, y a la División de Servicios Públicos, entidades que levantarán un acta de recibo final del desarrollo respectivo, a satisfacción, después de confrontadas las obras con los proyectos generales aprobados y hechas las pruebas del caso en las redes de servicios y obras de urbanismo.

Al mismo tiempo deberá constituir una garantía de calidad y estabilidad, cuya cuantía cubra el quince por ciento (15%) de las obras hidráulicas y sanitarias generales del desarrollo urbanístico a nombre del Municipio por un término de cinco (5) años.

ARTÍCULO 409.- REGLAMENTACION INTERNA. Toda lotificación deberá tener una reglamentación interna que transcriba las normas de la zonificación correspondiente, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y las demás que no estén comprendidas en la reglamentación vigente.

La reglamentación deberá ser complementada con un plano donde se indique claramente el tipo de uso respectivo (vivienda unifamiliar, comercio, zona verde, escuela, usos públicos, entre otros.) de cada zona , el cual será incorporado al plano general de zonificación de la ciudad, previa

aprobación de la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o la dependencia que haga sus veces.

La reglamentación interna deberá estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes o casas y protocolizarla junto con la Escritura Pública de venta de cada lote o casa.

ARTÍCULO 410.- EXIGENCIA DE LA RESOLUCION APROBATORIA. En la promesa de venta y escritura pública de ventas se incluirá una cláusula que exija la Resolución aprobatoria que establece la Reglamentación interna de la urbanización, conjunto o agrupación de vivienda, con la declaración expresa del comprador o promitente comprador según el caso, que conoce dicha reglamentación, la cual le ha sido proporcionada por el vendedor y que el comprador se obliga a cumplir al igual que sus causahabientes.

ARTÍCULO 411.- PRESENTACION DE LOS PLANOS FINALES. Los planos de urbanizaciones y subdivisiones se deberán presentar en tamaño de 0.70 * 1.00 Mts, 0.50* 0.70 Mts, o 0.35* 0.50 Mts, según el caso y de acuerdo a los formatos y especificaciones que para tal fin suministrara la Unidad de Planeación y Desarrollo Municipal o quien haga sus veces.

Los planos deberán consignar el dibujo de la lotificación totalmente acotado y si incluye vivienda debe anexar los planos completos del modelo de la casa debidamente acotados, los cuadros de áreas, los perfiles de las vías y las convenciones correspondientes.

PARAGRAFO 1° Se usarán escalas 1:500 o 1:1.000 y 1: 2.500 y se deberán tener en cuenta los siguientes detalles de presentación:

1. Curvas de nivel cada un (1) metro, referenciadas al nivel del mar, si las condiciones del terreno lo requieren.
2. Referencia a las coordenadas geográficas del instituto Geográfico " Agustín Codazzi", correspondientes al Municipio.
3. Líneas de Propiedad, dimensiones acotadas y cálculos de áreas, nombres de las urbanizaciones y de los propietarios colindantes.
4. Red de vías, que indiquen: Ejes y derechos de vías, existentes o aprobadas (del plan vial general o de otras urbanizaciones y nomenclatura).
5. Secciones transversales de vías y su clasificación dentro del plan vial incluyendo calzadas, aceras, jardines, derechos de vías y postes.
6. Secciones longitudinales de vías indicando las restantes proyectadas y las pendientes de cada calle.
7. Manzanas indicando su numeración. Lotes, indicando el número de identificación y las dimensiones de cada uno de ellos.
8. Zonificación del área de la urbanización, de acuerdo con lo establecido por el plano y reglamento de zonificación.
9. Cuadro de Áreas destinadas a los diferentes usos y su reparto porcentual en la relación al área total.

PARAGRAFO 2. Para las modificaciones de loteo, reloteos, subdivisiones, canjes, el plano deberá presentarse en planchas de 0.35, 0.50 Mts, teniendo en cuenta los siguientes detalles:

1. El dibujo de la modificación del loteo propuesto se hará en forma detallada, indicando número, frentes, fondos, antejardines y aislamientos de lotes. Tanto de los existente como de lo propuesto; además deberá indicar la nomenclatura y los perfiles de la vías.
2. Para canjes de zonas, deberán indicarse los mojones, acotando las distancias entre ellos y achurando las respectivas zonas con las convenciones correspondientes.

PARAGRAFO 3. Todos los proyectos de loteo que se radiquen con la intención de ser aprobados deberán ir acompañados de una solución arquitectónica, que aunque no se apruebe inicialmente hará parte integral del expediente, para que posteriormente cada propietario de lote haga su respectiva aprobación en el momento en que vaya a construir su vivienda

2.3.4.5.6. INDUSTRIAS

ARTICULO 412.- OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION PARA INDUSTRIAS. Toda actividad industrial que pretenda adelantar la construcción de áreas para su desarrollo y funcionamiento deberá contar con la correspondiente licencia de construcción.

ARTÍCULO 413.- DESIGNACION DE UN PROFESIONAL. Para tal fin el propietario del predio deberá designar a un arquitecto o Ingeniero Civil debidamente matriculado e inscrito en el registro de contratistas que para tales fines tenga creado el municipio.

ARTICULO 414.- SOLICITUD DE USOS. El profesional designado presentará solicitud de usos y normas para el predio, y la factibilidad de funcionamiento de la industria adjuntando los siguientes documentos y planos:

- 1) Carta de solicitud explicando la intención.
- 2) Fotocopia de la escritura de propiedad de predio.
- 3) Plano de localización general del predio escala : 1: 10.000 o 1: 25.000.
- 4) Levantamiento topográfico con curvas de nivel y afectaciones tales como : rondas de río líneas de alta tensión y líneas férreas, etc.
- 5) Breve memoria descriptiva ó explicación semidetallada del proceso indicando materias primas o materiales a utilizar , proceso de transformación , personal utilizado, consumo de agua empleado y desechos generados en el proceso. Posibles fuentes de captación de agua y tratamiento de residuos sólidos líquidos e Industriales.

ARTICULO 415.- FACTIBILIDAD DEL PROYECTO. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal ó la persona designada por el alcalde procederá en un plazo no mayor a quince (15) días a responder sobre las normas , requisitos y factibilidad del proyecto evaluando con base en las normas Nacionales , Departamentales y Municipales que rijan al respecto características particulares del proyecto tales como : Ubicación, área del predio, provisión de servicios públicos y posibles impactos urbanísticos y ambientales que pueda generar la industria.

ARTICULO 416- COMUNICACION DE RECHAZO DE SOLICITUDES. Si efectuada la evaluación general del proyecto éste no se ajustare a las normas establecidas la Secretaría de Planeación y Obras Públicas informará al interesado sobre las incompatibilidades o inconvenientes de construir en el predio la Industria propuesta.

ARTICULO 417- COMUNICACIÓN DE FACTIBILIDAD. En caso de considerarse factible el desarrollo de la industria la Secretaría de Planeación y Obras Públicas emitirá las normas , trámites y requisitos a cumplir para la presentación del anteproyecto arquitectónico y posterior obtención de la licencia de construcción.

ARTICULO 418.- PRESENTACION DE ANTEPROYECTO. Con base en la consulta de normas atendida por la oficina de Planeación Municipal el interesado elaborará el anteproyecto de la industria el cual deberá presentarse con los siguientes documentos y planos:

- 1) Plano de localización general escala 1:10.000 ó 1: 25.000.
- 2) Levantamiento Topográfico
- 3) Fotocopia de la escritura de propiedad del predio .

- 4) Planta general de distribución de la Industria con cuadro de áreas total del predio, área ocupada, área libre, zonas verdes o forestales, área de vías índice de ocupación y construcción.
- 5) Fachadas y cortes longitudinales y transversales.
- 6) Constancia de factibilidad de prestación de servicios públicos básicos, expedidas por las entidades administradoras de las mismas .

PARÁGRAFO.- cuando los sistemas de acueducto, alcantarillado ó energía no dependan de redes urbanas municipales, podrá exigirse como requisito la resolución expedida por la entidad correspondiente y según su área de jurisdicción tales como la CAR en relación con la concesión para toma y vertimiento de aguas.

ARTICULO 419.- CONSIDERACION DEL ANTEPROYECTO. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal verificará la información suministrada por el interesado y presentará a consideración de la Concejo Consultivo de Ordenamiento el anteproyecto con el fin de obtener el visto bueno. Adicionalmente la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal o la persona designada por el alcalde podrá asesorarse y consultar con las entidades del nivel Nacional y Departamental las características y requerimientos técnicos que deberá cumplir la Industria para su funcionamiento.

ARTICULO 420.- PROYECTO DEFINITIVO. Obtenido el visto bueno del Concejo Consultivo de Ordenamiento y las entidades competentes, se informará al interesado para que elabora el proyecto definitivo con el fin de obtener la licencia de construcción para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

DOCUMENTOS :

- 1) Fotocopia de la escritura.
- 2) Paz y salvo municipal de Tesorería
- 3) Permiso licencias o conceptos técnicos expedidos por las entidades respectivas.
- 4) Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos .
- 5) Póliza expedida por una compañía de seguros, que garantice el cumplimiento y la estabilidad de los trabajos a ejecutar por un valor determinado en el plan de desarrollo y con base en el presupuesto de las obras de urbanismo.

PLANOS Y ESTUDIOS TÉCNICOS:

- 1) Plano de localización general del predio a escala 1:5000, 1: 10.000 ó 1:25.000
- 2) Levantamiento topográfico con curvas de nivel, afectaciones y carteras de campo.
- 3) Estudio de suelos.
- 4) Diseño estructural con memorias de cálculo en concordancia con la norma NSR-98
- 5) Planta de ejes cimientos y desagües.
- 6) Planta general de distribución debidamente acotada con cuadro de áreas, indicando el área total del lote, área libre, zonas verdes o forestales, vías, índice de ocupación y construcción.
- 7) Cortes longitudinales y transversales.
- 8) Diseño y memoria de cálculo de redes hidráulicas, sanitarias y aguas lluvias con destino final.
- 9) Diseño de redes eléctricas.
- 10) Planta de cubiertas
- 11) Presupuesto detallado de las obras arquitectónicas y de urbanismo.
- 12) Planta general con distribución de maquinaria y equipo.
- 13) Memorias de cálculo y diseño de redes de conducción y tratamiento de aguas residuales industriales con destino final.
- 14) Planos y diseños de sistemas de tratamiento de residuos sólidos industriales.
- 15) Memoria descriptiva del proceso industrial.
- 16) Combustibles empleados indicando: Producto, naturaleza, cantidad, consumo diario y tipo de empleo.
- 17) Agua empleada: consumo humano: cantidad, día/ litros, origen y usos. Consumo industrial: cantidad día/litros, origen y usos.
- 18) Productos elaborados, naturaleza, cantidad/ mes, finalidad del producto.

- 19) Desechos industriales: sólidos.: Tipos, naturaleza, cantidad, disposición y tratamiento.
- 20) Líquidos : Tipos, naturaleza, cantidad/día, lugar de vertimiento y tratamiento explicando el tipo y la eficiencia.
- 21) Gaseosos: tipos, naturaleza, cantidad /día formas de expulsión y sistemas de tratamiento.
- 22) Diagrama de procesamiento indicando: Flujo secuencial de la materia prima y los productos elaborados, puntos de almacenamiento, reservas de agua, expulsión de desechos, zonas ruidosas y de peligro.
- 23) Indicar cantidad de operarios por jornada de trabajo y totales día.
- 24) Instalaciones complementarias. En caso de utilizar pozo séptico , artesiano, drenajes especiales, aspersores de cualquier tipo, obras hidráulicas que impliquen movimiento de tierras o perforaciones indicar las condiciones técnicas específicas sus relaciones con los demás elementos de la industria (distancias, profundidades, revestimiento, aislamientos, protecciones ,etc.,) con planos de detalle.

ARTICULO 421.- ESTUDIO DEL PROYECTO.- Una vez cumplidos los requisitos anteriormente citados la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o persona designada por el Alcalde, hará un estudio detallado del proyecto y lo someterá a consideración y reconocimiento de la Junta de Planeación Municipal, y donde no estuviere conformada, el alcalde o la Oficina de Planeación Municipal podrá solicitar asesoría a las entidades que considere necesarias para el análisis del proyecto propuesto.

ARTICULO 422.- LIQUIDACION DE IMPUESTOS. Si el proyecto cumple con los requisitos exigidos la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal liquidará los impuestos y derechos causados por la construcción; tales como: Delineación, aprobación de planos, ocupación de vías y construcción con base en los acuerdos municipales creados para tales fines.

ARTICULO 423.- PAGO DE IMPUESTOS. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal informará al interesado sobre la liquidación para que efectúe el pago en la Secretaria de Hacienda y presente a la Oficina de Planeación Municipal los respectivos comprobantes.

ARTICULO 424.- EXPEDICION DE LICENCIA. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas ó la persona delegada por el Alcalde, expedirá la licencia de construcción para la industria una vez cumplidos los requisitos anteriormente citados .

ARTICULO 425.- INTERVENTORIA DE LAS OBRAS. La interventoría de las obras se ejecutará por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, la cual podrá solicitar la asesoría de las entidades nacionales o departamentales para garantizar la ejecución de las obras de acuerdo a las especificaciones y requerimientos aprobados.

ARTICULO 426.- VIGENCIA DE LA LICENCIA. La vigencia de la licencia será de dos (2) años contados a partir de la fecha de su expedición.

PARÁGRAFO 1. La licencia podrá ser prorrogada por periodos iguales de acuerdo a la complejidad de la obra y según lo determine la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal.

PARAGRAFO 2. Cualquier modificación que altere los aislamientos, las zonas verdes o forestales, las alturas, el índice de ocupación o de construcción deberán ser autorizados por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal y con previo conocimiento del Concejo Consultivo de Ordenamiento.

PARAGRAFO 3.- La documentación solicitada se presentará en tres copias con el fin de conservar una en el archivo de la Oficina de Planeación, otra que se devolverá al interesado debidamente aprobada la cual deberá permanecer en la obra durante su ejecución y la última con destino a la oficina de catastro Municipal para que se actualice y determine la nomenclatura y división predial.

PARAGRAFO 4.- Los planos técnicos arquitectónicos deberán incluir en su presentación un rótulo en el que se indique el nombre del proyecto, propietario, ubicación fecha y número del plano y la escala.

PARAGRAFO 5.- La Secretaría de salud de CUNDINAMARCA de acuerdo a lo establecido en la ley 09 de 1.979 del Ministerio de salud expedirá la licencia sanitaria requerida para el funcionamiento de la industria.

2.3.4.5.7. PARCELACIONES

ARTICULO 427.- PROCEDIMIENTOS, TRAMITES Y REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DE PARCELACIONES. Los procedimientos, trámites y requisitos para la obtención de la licencia de parcelación serán las siguientes:

- 1) El propietario del terreno motivo de parcelación deberá designar por escrito un ingeniero civil o un arquitecto debidamente matriculado e inscrito en el registro de contratistas de construcción que para tales fines tenga creado el municipio, para que en representación suya, adelante las gestiones requeridas para la tramitación del proyecto, así que como para la dirección y control de la construcción de las obras específicas.
- 2) El profesional designado evaluará la correspondiente solicitud de normas ante la oficina de Planeación Municipal o persona designada por el alcalde adjuntando la siguiente documentación y planos:

DOCUMENTOS:

- a) Carta de solicitud de normas
- b) Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio.

PLANOS :

- a) Plano de localización del predio a escala 1: 10.000 o 1: 25.000
- b) Levantamiento topográfico con curvas de nivel y efectaciones (rondas del río, líneas alta tensión, Líneas férreas, etc.).
- c) La Secretaría de Planeación y Obras Públicas o la persona designada por el Alcalde procederá en un plazo no mayor a 15 días a responder sobre los usos, normas y requisitos exigidos.
- d) Con base en la consulta previa de normas expedidas por la oficina de Planeación Municipal o personas designadas por el Alcalde, el interesado procederá a la elaboración de un esquema básico o anteproyecto de la parcelación el cual deberá ser presentado con la siguiente documentación y planos:

DOCUMENTACIÓN :

- i) Copia de la consulta previa de normas .
- ii) Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del terreno.
- iii) Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos tales como: Acueductos, alcantarillado, energía, basuras, teléfonos, expedidas por las entidades encargadas de su administración y para el número de viviendas proyectadas. Para áreas suburbanas y rurales donde no exista la posibilidad a conexión a redes de acueducto y alcantarillado, deberá explicarse la forma de suministro y manejo de aguas residuales, reglamentada por la autoridad competente y según su área de jurisdicción tales como la CAR, en el Municipio.
- iv) Propuesta del reglamento interno de la parcelación en la cual se describan las vías internas en su dimensión, las zonas comunales, verdes, forestales, y de afectación.

PLANOS :

- i) Levantamiento topográfico en curvas de nivel y afectaciones, escala 1: 500 a 1:1000.
- ii) Plano general de la parcelación indicando la localización de la vivienda, vías, zonas verdes, forestales, comunales y cuadro de áreas indicando el valor porcentual de cada

una de las siguientes zonas como área total del predio, área de lotes, área de vías, área de zonas verdes y comunales, zonas forestales y de afectación.

iii) Si el proyecto incluye el diseño y construcción de las viviendas deberá presentarse un anteproyecto arquitectónico de estos.

- 3) La Secretaría de Planeación y Obras Públicas o la persona designada por el Alcalde, verificará la información y evaluará el anteproyecto y lo someterá a la consideración de la Junta Municipal de Planeación para obtener de ésta el visto bueno de la parcelación. En los Municipios donde no esté conformada la Junta de Planeación Municipal, el Alcalde o la Oficina de Planeación Municipal, podrá solicitar la asesoría de las entidades que considere necesarias para el análisis del anteproyecto propuesto. En la parte normativa y de uso del suelo el municipio podrá solicitar la asesoría del D.A.P.C.

En materia de concesión de aguas, captación de fuentes superficiales o profundas y vertimientos, la CAR presentará la asesoría necesaria.

El impacto ambiental y los sistemas hidráulicos y sanitarios podrán ser evaluados con la asesoría de la división de saneamiento ambiental de la sección de salud de Cundinamarca.

- 4) Si el anteproyecto no cumpliera con los requisitos y normas exigidos o si fuera objeto de observaciones, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal o persona designada por el Alcalde, informará al interesado en un término no mayor a quince (15) días para que se efectúen los ajustes necesarios o complemente la información requerida.

Aprobado el anteproyecto por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o la entidad que se considere necesaria para la evaluación del anteproyecto, el interesado deberá ser notificado en término no mayor a quince (15) días para que proceda a elaborar el anteproyecto final que deberá ser presentado con la siguiente documentación y estudios técnicos.

DOCUMENTOS :

- a.- Fotocopia de la escritura de propiedad del inmueble.
- b.- Certificado de libertad y tradición del inmueble.
- c.- Paz y salvo municipal de tesorería.
- d.- Póliza de estabilidad expedida por una compañía de seguros que garantice la calidad y el cumplimiento de las obras a ejecutar.
- e.- Reglamento interno de la parcelación debidamente perfeccionado para ser protocolizado con la escritura de venta que se otorgue a favor de los compradores.

PLANOS Y ESTUDIOS TÉCNICOS:

- a.- Plano de localización general del predio, escala 1:10.000 o 1: 25.000
- b.- Levantamiento topográfico con curvas de nivel, afectaciones, cubierta boscosa y carteras de campo.
- c.- Plano de conjunto de loteo con las vías, perfiles y cuadro de áreas indicando : área total del predio, área ocupada, área libre, zonas verdes y comunales, área de vías, área de afectación (rondas de ríos, líneas férreas, de alta tensión etc).índice de ocupación, índice de construcción y densidad de vivienda por hectárea .
- d.- Estudio de suelos (hidrogeológicos).
- e.- Plano de redes hidráulicas, de distribución y sistema de tratamiento individual y de conjunto para aguas residuales.
- f.- Red eléctrica de distribución y acometida a cada uno de los predios.

2.3.5. NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 428. – DEFINICION. Comprende aquellas normas urbanísticas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en área con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral. También forma parte de este nivel formativo todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas por las normas urbanísticas generales.

2.3.5.1 REGLAMENTACION DE USOS INDUSTRIALES

2.3.5.1.1 CONSIDERACIONES GENERALES

ARTICULO 429. – PROPOSITO. Es propósito de esta reglamentación el de describir los requisitos y condiciones mínimas de sanidad ambiental a que debe someterse cualquier actividad industrial con miras a controlar efectivamente la contaminación y la degradación ambiental.

ARTICULO 430. – APLICACIÓN. Estas disposiciones rigen para las minas, fabricas, construcciones, industrias de servicios públicos y demás actividades industriales que sean consideradas como poluentes, contaminantes o degradantes sin perjuicio de las disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 431. - DEFINICIONES. Para los aspectos relativos a la contaminación y degradación del medio ambiente a causa de las actividades humanas ,regirán las siguientes definiciones:

Definiciones especiales

A Contaminación o polución. Es la introducción en los medios naturales (atmósfera, agua) y suelos, de uno o mas elementos cuyas características, cantidades, concentraciones, duración y persistencia sean suficientes como para que resulten perjudiciales a los seres vivos (humanos, vegetales y animales), deterioren los objetos materiales o limiten el disfrute armónico y sano de la vida normal.

También se entiende por contaminación el excesivo incremento a causa de la actividad humana, de ciertos elementos o compuestos naturales del medio ambiente, tales como el óxido de carbono , Nitrógeno ozono, polvo, polen ceniza, etc . Se exceptúan el agua a temperatura ambiental en todos los estados, el oxígeno, el Nitrógeno y los gases nobles o inertes como el Helio, Argón, Xenón Kriptón etc.

De acuerdo a la naturaleza , la contaminación se dividirá en:

- Contaminación cuantitativa.
- Contaminación cualitativa.

B.- SUSTANCIAS EFLUENTES, POLUENTES O CONTAMINANTES.

Se entiende por sustancias Efluentes, poluentes o contaminantes todas aquellas derivadas de la actividad humana que por ser refractarias a la degradación natural, por su naturaleza, constitución química concentración o volumen, envenene o intoxiquen los suelos y sean muy difícilmente absorbidas, dispersadas, eliminadas o degradadas por los mecanismos naturales de depuración o que comuniquen características desagradables o peligrosas a los medios naturales: al líquido (aguas en general); el aéreo (atmósfera en general) o al substrato (suelos, en general), tornándolos inadecuados para su utilización por los seres vivos, en especial por el hombre, o que ocasionen cambios destructivos y morbosos en los sistemas naturales y humanos (ecosistema) en sus partes o en su todo, ocasional, intermitente o permanente.

Según su naturaleza se dividen en cuatro (4) categorías :

- Sólidos
- Líquidos
- Gaseosos
- Energéticos

C. - CONTAMINACIÓN CUANTITATIVA

Se denomina contaminación cuantitativa al fenómeno por el cual, a causa de la actividad humana se introducen sustancias extrañas en los medios naturales hasta alcanzar niveles peligrosos para los seres vivos.

D. - CONTAMINACION CUALITATIVA

Se denomina contaminación cualitativa al fenómeno por el cual, a causa de la actividad humana se introducen en los medios naturales cantidades sobrantes excesivas de formas de energía que induzcan en ellos cambios físico energético nefastos para los seres vivos.

Son ejemplo de esta contaminación la acumulación en los medios naturales de cantidades excesivas de calor, sonido o radiación.

La contaminación cualitativa se denominará según el agente activante así :

- Térmica: La que origina exceso de calor
- Acústica : a que origina exceso de sonido
- Radioactiva: La que origina exceso de energía radioactiva.

E. - ACTIVIDADES CONTAMINANTES O POLUENTES (AP)

Se entiende por activadas poluentes todas aquellas que vierten en los medios (líquido y aéreo), Afluentes sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos que, por su naturaleza, características, concentración o volumen se tornen imposibles o difícilmente absorbidas, dispersadas, o degradadas, por medio de los mecanismos naturales de depuración Ej : Todas aquellas actividades que expelan gases, humos o vapores; o que viertan líquidos en las corrientes de agua o lagos tales como ácidos, o desechos del procesamiento de ganado; o que arrojen sólidos compactos o granulados, o que proporcionen excesos de calor, o de sonido etc.

Se excluirán todas aquellas actividades cuyos efluentes sean : agua pura a la temperatura ambiental o por debajo de ésta, los gases inertes o nobles (helio, xenón, argón, kriptón, etc) y los constituyentes naturales de los medios en sus concentraciones normales .

F. - ACTIVIDADES CONTAMINANTES DEGRADANTES (AD)

Considerase actividades contaminantes degradantes, todas aquellas que debido a su proceso o a sus desechos causen destrucción o deterioro físico- Químico, biológico o funcional, a los elementos del suelo, paisajístico, o ambientales de los ecosistemas naturales o humanos.

Ejemplo: Areneras, canteras, explotaciones mineras a cielo abierto, botaderos de basura, desechos de la construcción, etc.

En cambio las explotaciones madereras racionales (con reforestación programada) y las prácticas agrícolas corrientes no corresponden a ésta definición

G. - FOCOS DE CONTAMINACIÓN (FC)

Considérase foco de contaminación o polución, todo punto industrial de excreción de fluentes contaminantes.

Ej: Chimeneas ,válvulas, cañerías, desagües etc.

H . - AREAS DE CONTAMINACION (AC)

Considérase área de contaminación, las zonas industriales que incluyen una o más actividades contaminantes y donde los niveles de contaminación alcancen las concentraciones máximas permisibles (CMP) establecidos o lo superen para una o más sustancias .

I . - AREAS DE INFLUENCIA (AI)

Son áreas de influencia las que contengan contaminación y las sometidas a la acción de uno o más elementos contaminantes, con un índice de concentración igual o superior a las concentraciones máximas permisibles (CMP) .

Las zonas que presenten concentración de sustancias contaminantes por debajo del 50% de las CMP se consideran fuera del área de influencia.

J. - CONTAMINACIÓN SEVERA

Considérase contaminación severa la que exceda en un 30% o más de la contaminación máxima permisible (CMP) para cualquier sustancia.

K . - CONTAMINACIÓN NORMAL

Considérase contaminación normal toda emisión de efluentes contaminantes que oscile entre los límites máximos permisibles de concentración (CMP) y un 30% por encima de ellos .

L . - AREAS LIMPIAS (AL)

Considérase área limpia la urbana o rural que está exenta de contaminación antropógena (contaminación producida por el hombre y sus actividades), o donde los elementos contaminantes presenten índices de concentración por debajo del 30% de la CMP para una o más sustancias .

ARTÍCULO 432.- GENERALIDAD. En el presente reglamento se consideran como actividades contaminantes o poluentes, todas aquellas que debido a sus acciones industriales, introduzcan en el ambiente (atmósfera, aguas, suelos), elementos de desecho considerados como contaminantes, en concentraciones iguales o superiores a las CMP} para uno o mas de sus efluentes, sean sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos.

ARTÍCULO 433. – ACTIVIDADES CONTAMINANTES PRIMARIAS Son actividades contaminantes primarias todas aquellas cuyos productos de desecho provengan de actividades agropecuarias y afines y sean biodegradables.

ARTÍCULO 434.– ACTIVIDADES CONTAMINANTES SECUNDARIAS Son actividades contaminantes secundarias todos aquellas productos de desecho, biodegradables o no, sean distintas a la señalado en el Art. anterior.

ARTÍCULO 435. - UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES. Considérese zonas de alto peligro, la población situada dentro de una área de influencia o donde la concentración de contaminación sea severa, de acuerdo a resultados de muestreo.

PARAGRAFO 1: Considérese zonas potencialmente peligrosas para la ubicación de actividades poluentes:

- a) Zonas sujetas a Emisiones térmicas.
- b) Zonas sujetas a calmas prolongadas.
- c) Zonas sujetas a vientos unidireccionales que atraviesan concentraciones poblaciones humanas;
- d) Zonas sujetas a periodos de lluvia variables y cortas;

- e) Zonas de baja pluviosidad;
- f) Áreas acuáticas de baja capacidad de carga ya sean corrientes o estancadas.
- g) Tierras fértiles, dedicadas a la agricultura o ganadería intensiva, especialmente si sus productos se destinan al consumo directo o natural.
- h) Zonas donde se presentan concentraciones habitacionales humanas;
- i) Zonas de densidad normal, doméstica, o animal o salvaje;
- j) Zonas forestales, de transición (sujetas a sucesión ecológica).
- k) Zonas de suelos inestables, áreas susceptibles de inundación, anegación o avenidas, y áreas en donde se puedan presentar deslizamientos y desprendimientos;
- l) Terrenos d dedicados a:
 1. Deporte colectivo, popular o privado
 2. Reserva florísticas o faunísticas.
 3. Aguas corrientes o estancadas donde se adelanten programas de repoblación piscícola.
- m) Todas aquellas zonas que el, la CAR en uso de sus atribuciones legales, declare o pueda declarar bajo su protección y vigilancia

Se tendrá como norma general que los agentes contaminantes actual y potencialmente peligrosos, deberán tener tratamientos ecológicos para cada caso particular.

PARAGRAFO 2. Teniendo en consideración que cada área natural tienen aspectos ecológicos diferentes que exigen tratamientos propios, cada industria poluente será tratada como caso especial y su emplazamiento físico requerirá estudio ecológico individual.

2.3.5.1.2 CONTAMINACIÓN ÀEREA

ARTÍCULO 436. - DESCRIPCION. Constituyen contaminación ambiental aérea de alta penetración, las emanaciones de aerosoles y de partículas materiales vivas e inertes que tengan diámetros entre 0.00001 y 100 Micras detectadas dentro o sobre los límites de las áreas de contaminación e influencia y que penetren profundamente dentro de los pulmones;

- a) Implican contaminación ambiental área de baja penetración las emanaciones de aerosoles y partículas vivas submicroscópicas que oscilan entre las 100 y las 1.000 Micras detectadas dentro o sobre los límites de las áreas de contaminación e influencia y que alcancen los pulmones sin penetrar los alvéolos.
- b) Es contaminación impregnante aérea toda la ocasionada por los efluentes sólidos o líquidos cuyas partículas tengan diámetros comprendidos entre 1.000y 2.000 Micras y que quedan retenidas en las mucosas nasales, faringeadas y bronquiales.

Cualquier actividad cuyos efluentes contaminantes aéreos pertenezcan a cualquiera de las tres (3) clases definidas en el presente Artículo de este acuerdo, deberá dotarse:

- a) En el primer caso, de filtros especiales o de tratamiento físicos- mecánicos adecuados que eliminan el peligro de la contaminación de la alta penetración, y
- b) En el segundo y tercer caso se deberán disponer separadores, precipitadores o mecanismos adecuados que controlen la contaminación de baja penetración y la de impregnación.

PARAGRAFO. Si hubiere lugar a los tres (3) tipos de contaminación simultáneamente, la industria deberá buscar soluciones adecuadas para eliminar el peligro de la primera y reducir al mínimo o definitivamente la segunda y la tercera.

ARTÍCULO 437. CONTAMINANTES AEREOS Las actividades declaradas contaminantes y cuyos efluentes sean poluentes aéreos, deberán dotarse de chimeneas adecuadas, diseñadas sobre especificaciones individuales para cada caso, mientras no se disponga de instalaciones de control ambiental mas adecuadas y eficientes.

ARTÍCULO 438. – ALTURA DE CHIMENEAS Para la altura mínima de cualquier chimenea de descarga se tendrá en cuenta la calidad del factor de contaminación y las características del entorno industrial de acuerdo a las siguientes normas generales:

1. **Productos de desecho poluentes de alta penetración:**
La chimenea deberá estar dotada obligatoriamente de un filtro depurador que elimine el peligro de envenenamiento ambiental, en caso que se demuestre que existe tal peligro en forma actual o potencial.
2. **Productos de desecho poluentes de baja penetración o impregnación.** De acuerdo al tipo de industria se procederá de la siguiente manera:
 - a) **Industria pequeña y mediana.** La boca de la chimenea deberá estar situada sobre un cilindro (metálico o de arcillas y cementos) convenientemente instalado, a una altura no inferior a 11.60 metros sobre el horizonte de la cumbre más alta que se encuentre en un radio de 4 a 5 metros, tomando como centro la chimenea en cuestión, y
 - b) **Industria pesada.** Las chimeneas de tales industrias, fuera de las especificaciones propias que puedan tener a causa de destinaciones especiales, deberán tener una altura de 1 ½ a 2 veces la altura del cuerpo físico de la estructura o protuberancia del terreno, que en un radio entre 0 y 300 metros forme parte del entorno industrial de la actividad en cuestión.

PARAGRAFO. Para la industria pesada regirán las mismas consideraciones sobre protección ambiental y control de contaminación aérea de los tres tipos.
En las zonas sujetas a Emisión térmica y zonas de vientos en calma las industrias dispondrán de estaciones indicadoras de tales fenómenos para prevenir accidentes.

ARTÍCULO 439 – ZONAS DE PELIGRO. Se declaran zonas de peligro todas aquellas áreas de influencia, donde, medido el promedio de contaminación ambiental, se encuentre que este sobrepasa las concentraciones máximas permisibles (CPM para una o varios contaminantes, entre un 30% y un 100% por encima de lo establecidos como normales.

ARTÍCULO 440. – ZONAS DE INTENSO PELIGRO. Se declararan zonas de intenso peligro aquellas áreas de contaminación y de influencia donde se encuentre que las concentraciones para uno o varios efluentes contaminantes equivalgan o excedan de la concentración normal.

PARAGRAFO.1 Aquellas áreas donde se haya alcanzado el límite de las concentraciones máximas permisibles CPM serán declaradas potencialmente peligrosas.
Las zonas declaradas de intenso peligro (Art.120), deberán ser evacuadas a la mayor brevedad, para evitar accidentes mortales, cerrada temporalmente la actividad contaminante y no se podrá permitir la iniciación de labores hasta que no se corrija en su totalidad el fenómeno de alteración del medio y la zona retorne a la normalidad.

PARAGRAFO 2. En las zonas de peligro y emergencia (arts. 119 y 121) declaradas de esta calidad por los técnicos de sanidad ambiental deberán cerrarse las actividades contaminantes hasta tanto no se solucionen el problema de la evacuación de desechos, y el área de influencia retorne a la normalidad ambiental.

PARAGRAFO 3. En las áreas declaradas potencialmente peligrosas, deberán ser tomadas todas las precauciones. Para evitar que las CPM sobrepasen las normas fijadas, emplazándose a las actividades para que en término de tiempo prudencial coloquen las protecciones ambientales necesarias.

ARTÍCULO 441. – MEDIDAS Las medidas que se tomen para limitar, impedir, o suprimir la contaminación ambiental atmosférica, serán propuestas en cada caso por un técnico que recomendará los procedimientos a seguir (ingeniero industrial, químico, sanitario o ecológico urbano).

2.3.5.1.3

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO

ARTÍCULO 442. - DESCRIPCION. Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.) o energéticas que dañen, envenenen o perjudiquen la calidad del agua natural o que hagan adquirir características indeseables, tales como olores, sabores, color, turbidez, apariencia, etc., que resten o demeriten su calidad, para ser utilizada para las plantas, animales y, en especial para los seres humanos.

PARAGRAFO 1. La introducción de partículas vivas (protozoarios, bacteria, virus y otras formas vivas) se considera como un caso especial de contaminación biológica que tendrá idéntico tratamiento, que incluirá retención y separación de las mismas del medio líquido, antes de verter las aguas residuales a ecosistemas acuáticos.

PARAGRAFO 2. Los aceites minerales deberá sufrir procesos adecuados, tendientes a eliminarlos, en lo posible, antes de verterlos en los sistemas acuáticos. Tales procesos deberán tender a reducir su toxicidad o degradarse hacia formas no oleaginosas por tratamientos bacterianos u otros procedimientos, a fin de evitar la formación de películas aislantes, que impidan la remoción del bióxido de carbono y del oxígeno y otros gases vitales en los sistemas acuáticos.

PARAGRAFO 3. Los hidrocarburos en general, en sus formas contaminantes, vertidos en el medio líquido, deberán ser considerados como contaminantes de alta peligrosidad, debido a las características anotadas anteriormente y a su tendencia de actuar como disolventes dentro del agua de sustancias tales como los hidrocarburos clorados, concentrándolos y tornándolos doblemente tóxicos e incrementando su persistencia.

ARTÍCULO 443 .- CONTAMINACION POR ACIDOS Se consideran altamente contaminantes todos los ácidos fuertes (orgánicos e inorgánicos), los aldehidos, las sales disueltas y otros compuestos y sustancias que, en concentraciones iguales o mayores a las permisibles, sean arrojados en el estado líquido o sólido a los ecosistemas acuáticos.

ARTÍCULO 444. – DEGRADACION DEL MEDIO LIQUIDO. Considerase industrias contaminantes - degradantes del medio líquido, todas aquellas que de una u otra forma arrojen líquidos eutrofisantes o sustancias sólidas de pequeña, mediana y gran masa que destruyan las formas vivas, obstruyan los canales o destruyan o inhabiliten el paisaje acuático y la rivera.

ARTÍCULO 445.- CONTROL DE CONTAMINANTES DEL MEDIO LIQUIDO. Los contaminantes acuáticos, ya sean gaseosos, líquidos, sólidos o energéticos provenientes de las actividades humanas industriales, deberán en todos los casos ser sometidos a control para evitar daños y perjuicios de cualquier índole de las cuencas hidrográficas, ya que se abastezcan directa o indirectamente concentraciones humanas o no .

ARTÍCULO 446. CONTAMINACION DEL AGUA. Se consideran aguas contaminantes todas aquellas que no presenten una calidad óptima para el consumo humano, por su color, olor, sabor, grado de turbidez, nivel bacteriano o cualquier otra característica indeseable.

PARAGRAFO. Será prohibida la utilización de las aguas que se declaren contaminadas para el consumo humano, animal, como para regadíos de cultivos agrícolas, mientras no desaparezca el factor de contaminación que las degrada y sea controlado el foco de contaminación y restablecidas las condiciones normales del medio.

ARTÍCULO 447.- AGUAS EUTROFISADAS. Son aguas eutrofisadas todas aquellas que, debido a su degradación e incremento de formas anaeróbicas y al bajo contenido de oxígeno, no soporten formas de vida aeróbicas.

PARAGRAFO. Las aguas eutrofizadas deberán ser prohibidas para el consumo humano y animal, hasta tanto no sean restablecidas las condiciones naturales del medio ambiente, medio acuático.

ARTÍCULO 448. – OBLIGATORIEDAD DE MANEJO DE SUSTANCIAS CONTAMINANTES DEL MEDIO LIQUIDO Las actividades que expelen sustancias consideradas como venenosas, sólidas o líquidas, sin consideración a su grado de toxicidad deberán adoptar métodos adecuados para deshacerse de ellas, evitando por todos los medios el verterlas en aguas naturales, ya sea directa o indirectamente.

PARAGRAFO. Los tratamientos de líquidos residuales o de aguas de desecho industrial, se ajustarán a normas estrictas y específicas para el contaminante o grupo de contaminantes (factor de contaminación), que para el efecto determine la CAR.

2.3.5.1.4 CONTAMINACIÓN Y DEGRADACIÓN POR SÓLIDOS EN EL SUELO

ARTÍCULO 449. -DESCRIPCION Se considera contaminación- degradación del suelo por sólidos, la deposición, acumulación o dispersión de materiales sólidos en forma de polvo, arenas o partículas de diámetro superior, o sustancias materiales de desecho de grano grueso o mayores.

ARTÍCULO 450.- MATERIALES CONTAMINANTES Se consideran materiales contaminantes-degradantes del suelo todos aquellos efluentes industriales sólidos o líquidos que destruyan los seres vivos del área, de los suelos, los factores paisajísticos que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o malolientes, o que se tornen focos potenciales de infección o infestación.

ARTÍCULO 451. - INDUSTRIAS CONTAMINANTES Se consideran industrias contaminantes degradantes del substrato terrestre.

- a) Las que cause destrucción física, violenta o pasiva, sobre los elementos paisajísticos de cualquier área terrestre;
- b) Aquellas cuyas actividades induzcan transformaciones destructivas del suelo;
- c) Las que induzcan cambios constitucionales en los suelos a causa de la actividad de sus efluentes sólidos o líquidos;
- d) Las que depositen materiales sólidos en cantidades suficientes para causar deterioro físico, químico, biológico y funciona en los suelos de las áreas escogidas como vertederos y que tengan usos y destinaciones diferentes a esta actividad
- e) Todas aquellas industrias que depositen materias primarias sólidas en cantidades suficientes para crear condiciones antibióticas e insalubres y que puedan influir notoriamente en la sanidad de las áreas adyacentes;
Ej.: Vertederos de mataderos, curtiembres, granjas agropecuarias, plaza de mercado, etc.
- f) Todas aquellas actividades que viertan sobre los suelos, líquidos malolientes, venenosos, tóxicos o que actúen como catalizadores y agentes de transformación de las condiciones edáficas.
- g) Todas aquellas actividades que viertan en subterráneos o pozos sustancias calificadas como altamente tóxicas, sin la protección técnica adecuada para impedir la infiltración de dicha sustancia y por consiguiente la contaminación de las aguas subterráneas, sin consideración a que si tales sustancias son sólidas, líquidas, gaseosas o radiactivas.

ARTÍCULO 452. - TRATAMIENTOS Toda actividad degradante- contaminante del suelo por cualquiera de las causas anotadas en el artículo anterior, deberá someter sus efluentes sólidos o líquidos a tratamientos específicos que impidan el impacto ambiental que éstos puedan causar en las áreas terrestres dedicadas a vertederos.

PARAGRAFO. Los desechos sólidos, susceptibles de causar contaminación- degradación deberá ser clasificados, separados y tratados antes de proceder a arrojarlos en vertederos públicos o privados.

ARTÍCULO 453. – CLASIFICACION DE DESECHOS La clasificación de los desechos se efectuará sobre la calidad, naturaleza y tipo de impacto ambiental que puedan causar y para efecto se utilizara la siguiente clasificación u otra cualquiera establecida por un organismo competente:

- a) Sólidos metálicos ferrosos;
- b) Sólidos metálicos no ferrosos;
- c) Sólidos sílicos, cerámicos y desechos de la construcción;
- d) Sólidos, biodegradables primarios;
- e) Sólidos, biodegradables, secundarios diferentes a los ya enunciados;
- f) Sólidos tóxicos o venenosos;
- g) Líquidos biodegradables primarios o secundarios;
- h) Aceites y grasas minerales.
- i) Líquidos tóxicos;
- j) Sólidos pulverizados no tóxicos;
- k) Sólidos pulverizados tóxicos o venenosos;
- l) Materias fecales y orgánicas en descomposición o en proceso de esta, de origen animal, vegetal, humano;
- m) Sustancias radioactivas de cualquier clase.

ARTÍCULO 454. - LOS CONTAMINANTES DEGRADANTES SÓLIDOS BIODEGRADABLES Primarios (de origen agrícola) no podrán ser vertidos en zonas sujetas a inundación, ni sobre riberas de cursos fluviales, salvo permiso especial concedido por los organismos gubernamentales competentes y solo en el caso de que se haya demostrado la inocuidad de tales sustancias para el ecosistema acuático.

ARTÍCULO 455 . - LOS CONTAMINANTES DEGRADANTES SÓLIDOS SECUNDARIOS de cualquier tipo no podrán ser vertidos por las fábricas o industrias que lo produzcan, en las áreas que estas destinen como vertederos, sin un estudio previo del tipo de impacto ambiental que dichos efluentes puedan ocasionar en las áreas circunvecinas, especialmente si estas están habitadas.

ARTÍCULO 456. NINGUNA SUSTANCIAS CONTAMINANTES- degradante sólida secundaria de alta, mediana o baja toxicidad o de concentración suficiente para tornarla tóxica podrá ser vertida:

- a) A cielo descubierto;
- b) En cursos fluviales, en sus cercanías o en zonas sujetas a inundación;
- c) En pozos subterráneos en zonas de infiltración, sin la correspondiente envoltura de protección;
- d) En excavaciones efectuadas en zonas de uso agrícola;
- e) En áreas de destinación especial o cercanías;
- f) En vertederos de uso públicos o municipal;
- g) Dentro de los perímetros urbanos y suburbanos.

ARTÍCULO 457. -ACTIVIDADES DECLARADAS CONTAMINANTES- DEGRADANTES por los desechos sólidos que evacuan, deberán informar ante la División de Saneamiento Ambiental de la Secretaria de Salud u otra autoridad competente:

- a) A donde se arrojen los desperdicios sólidos;
- b) Periodicidad de la evacuación;
- c) Cantidad de desechos;
- d) Clases de desechos (Ver Art. 453);
- e) Cualidades particulares de algunos de ellos.

PARAGRAFO. -VISITAS DE ZONA QUE DETERMINE CAPACIDAD. Un experto encargado por las Oficinas Municipales de protección y Sanidad Ambiental visitara la zona - vertedero, para determinar la máxima capacidad de la misma y el promedio de uso, indicando las condiciones a que debe someterse esta, de acuerdo con lo especificado en los Artículos 452, 453, 454, 455, de la presente división.

ARTÍCULO 458. – CONTAMINACION – DEGRADACION POR SOLIDOS BIODEGRADABLES

Toda actividad que produzca contaminación - degradación por sólidos biodegradables primarios, deberá aplicar técnicas especiales para su evacuación y ubicación, tales como:

- a) La combustión limpia rápido;
- b) El secado y trituración;
- c) La compostación;
- d) La compactación;
- e) El relleno sanitario;
- f) La reciclacion de los desechos.

ARTÍCULO 459. MATERIAS SOLIDAS. Las materias sólidas biodegradables primarias que no estén sometidas a ninguno de los tratamientos considerados en el ARTÍCULO anterior, no podrá ser ubicadas cerca de concentraciones humanas de ningún tipo.

ARTÍCULO 460. RELLENOS SANITARIOS, El relleno sanitario no se permitirá en áreas sujetas a infiltración que alimenten fuentes de agua de uso actual o potencial humano o animal.

ARTÍCULO 461. ESPECIFICACIONES SOBRE LOS EFLUENTES SÓLIDOS, su naturaleza y el tipo de impacto ambiental que causen en las zonas rurales, urbanas y suburbanas serán determinadas para cada área y para cada tipo de industria o conjunto homogéneo de industria.

PARAGRAFO: LAS GRAVERAS O ARENERAS tendrán dispositivos de control ambiental semejantes cuando estén ubicadas dentro de una misma zona y produzcan impactos ambientales similares.

2.3.5.1.5. ESCOMBRERAS

ARTÍCULO 462. - AREA DE CONTAMINACIÓN - DEGRADACIÓN POR SÓLIDOS “ ESCOMBRERAS”, su posible área de influencia, que en el momento de entrar en vigencia este Acuerdo, adolezca de un grave estado de contaminación - degradación, deberán adoptarse medidas o controlarse que impidan que la degradación alcance otras zonas aledañas e induzca allí deterioros similares. El proceso de restauración se acometerá dentro de un plazo no superior a seis (6) meses, contados a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo.

PARAGRAFO. Estos controles se indicarán en cada caso con especificaciones para el área, tales como setos vivos, taludes, barreras de concreto de piedra o metálicas, zanjas, fosos o vallados.

ARTÍCULO 463. -ZONAS PARA ARROJAR SOLIDOS EFLUENTES Toda actividad degradante por sólidos deberá definir el área a donde se van a arrojar los sólidos efluentes provenientes de sus actividades industriales, previa autorización de la autoridad competente (División de Saneamiento Ambiental de la secretaria de salud).

ARTÍCULO 464. - ZONAS DISPUESTAS Toda zona dispuesta para servir de vertedero de efluentes sólidos deberá tener las siguientes especificaciones especiales:

- a) Se deberán definir las medidas de mitigación y manejo para disminuir los impactos paisajísticos, de ruido y calidad de aire, entre otros, conforme a las regulaciones ambientales existentes, se deberá incluir el uso de barreras visuales ambientalmente viables para evitar el impacto visual en los alrededores de la escombrera

- b) Se determinaran las obras de drenaje que sean requeridas tanto al interior de la escombrera como en su perímetro para garantizar la adecuada circulación del agua en la escombrera, con el fin de evitar escurrimiento de materiales y sedimentos. Así mismo, se establecerán obras de control de sedimentos. Que distante entre 1.5 y 2 kilometrase cualquiera área habitada;
- c) No se aceptaran materiales o elementos que vengan mezclados con otro tipo de residuos, como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos Que este situada a no menos de 600 metros de cualquier área de tránsito;
- d) Que el área escogida posea las suficientes defensas naturales o artificiales (Ver Art. 462);
- e) Que no comprenda sitios de interés cultural, social y recreativo, o zonas educacionales, ni pertenezca a las zonas declaradas especiales por las reglamentaciones concernientes a zonificación y subdivisión de tierras ni se encuentre a distancias inferiores a dos kilómetros de estas;
- f) Que se halle lejos de fuentes, arroyos, embalses, tomas de agua o zonas sujetas a inundación, y a una distancia no inferior a 500 metros tales áreas;
- g) Que las barreras sean suficientes seguras como para impedir la dispersión de los sólidos contaminantes por medio de personas, animales, lluvias, vientos, etc.
- h) De acuerdo con el plan de manejo, se definirá en tiempo y espacio de ubicación de materiales para restauración paisajista o para reutilización de residuos para otros usos. estos últimos podrán ser seleccionados y separados de aquellos no reutilizables y almacenados para ser transportados o reutilizados.
- i) Las escombreras cumplirán con las especificaciones del presente capítulo en relación con el almacenamiento de aquellos materiales que no sean sujetos de disposición final y con el cargue y descargue de todos los materiales y elementos que entren y salgan de ellas. Que no comprenda áreas destinadas a la agricultura, la ganadería u otras actividades agropecuarias.

ARTICULO 465.- TARIFAS. La disposición final de los materiales a que se refiere el presente capítulo podrá dar lugar al cobro de tarifas, las cuales serán fijadas por el respectivo municipio de conformidad con la legislación vigente.

ARTICULO 466.- COORDINACIÓN CON OTRAS AUTORIDADES. Cuando las actividades a que se refiere este capítulo no requiere de licencia ambiental o de planes de manejo, recuperación o restauración ambiental de conformidad con lo dispuesto en el decreto 1753 de 1994, las autoridades de planeación deberán incluir dentro de los requisitos, condiciones y obligaciones que debe cumplir el titular de una licencia de construcción, un programa relativo al manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia este capítulo y de acuerdo con lo estipulado en la misma. Es condición indispensable para el otorgamiento de la licencia de construcción el cumplimiento de tales requisitos.

PARAGRAFO: Las autoridades ambientales en coordinación con las autoridades de planeación y de tránsito terrestre, en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la expedición de este capítulo, deberán establecer los mecanismos necesarios para el conocimiento, información, divulgación y coordinación de las sanciones por las infracciones en las normas aquí contenidas.

ARTICULO 467. - SANCIONES SE CONSIDERAN INFRACCIONES LAS VIOLACIONES DE CUALQUIERA DE LAS REGULACIONES, PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPITULO.

Las personas que infrinjan las disposiciones contempladas en este capítulo, bien sea porque desarrolle las actividades a que se refiere este capítulo directamente o a través de terceros, se harán acreedores a las sanciones impuestas por la autoridad ambiental respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la ley 99 de 1993, sin perjuicio de las sanciones a que halla lugar por parte de las autoridades de planeación y tránsito terrestre.

ARTICULO 468. - TRANSICIÓN Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas responsables del cargue, descargue, transporte y almacenamiento de materiales aquí

contemplados tendrán un plazo improrrogable de dos (2) meses contados a partir de la publicación de este documento para cumplir sus disposiciones.

Para disposición final de los materiales a que hace referencia este capítulo, los municipios deben determinar los sitios de las escombreras y solicitar la respectiva licencia ambiental de que trata el decreto 1753 de 1994, en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de vigencia de este documento. Las escombreras existentes deberán sujetarse a lo establecido en el decreto 1753 de 1994.

2.3.5.1.6. CONTAMINACION TERMICA

ARTÍCULO 469. -CONTAMINACIÓN TÉRMICA.

Se entenderá por actividades contaminantes térmicas todas aquellas que debido a su proceso industriales utilicen en forma directa o indirecta pero de modo constante, flujos naturales (agua y aire) para enfriar sus instalaciones y que una vez utilizados lo devuelvan al medio ambiente a temperatura absolutas superiores en un 10% a la del medio ambiente en cantidades tales que generen un área de influencia que afecte las condiciones ambientales de su entorno. Considerase como tales las termoeléctricas, industrias galvánicas, incineradores, cocciones por vapor, motores de combustión interna, calderas, etc.

ARTÍCULO 470. A QUE SE LE DENOMINA CONTAMINACIÓN TÉRMICA, Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la construcción física del mismo y causando cambios en los caracteres químicos, biológicos, paisajísticos y climáticos.

ARTÍCULO 471. -VERTIMIENTO DE RESIDUOS TERMICOS, Toda industria que vierta en el medio ambiente cantidades residuales de calor directa o indirectamente deberá dotarse de los elementos técnicos o naturales que eliminen la contaminación térmica por difusión del calor, de una manera inocua en las áreas de influencia.

ARTÍCULO 472.-TRATAMIENTO DE FLUIDOS NATURALES Los fluidos naturales de enfriamiento no podrán ser devueltos a los ambientes sin un tratamiento previo que difunda el calor concentrado hasta una temperatura máxima de 5% superior a la medida ambiental, computada con base en el cero absoluto (-237°C).

2.3.5.1.7. CONTAMINACION ACUSTICA.

ARTÍCULO 473. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se consideran industrias productoras de " contaminación acústica " todas aquellas cuyas actividades produzcan ruidos y sonidos molestos o peligros para las personas o animales que participen en sus actividades o que se encuentre cerca del foco de emisión y dentro de la área de influencia.

ARTÍCULO 474. AQUE SE LE DENOMINA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, Es el exceso de ruidos y sonidos molestos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

PARAGRAFO 1° El exceso de ruidos se medirá en unidades físicas (decibeles) o subjetivas (sones o fones).

PARAGRAFO 2° El exceso de ruido se considera de acuerdo a las siguientes variables:

- a) Intensidad;
- b) Frecuencia;
- c) Volumen;
- d) Duración;

- e) Intermittencia;
- f) Variabilidad;
- g) Tiempo de exposición de los sujetos al ruido.

ARTÍCULO 475.- ÁREAS DE CONTAMINACION ACUSTICA. Se considera que una área adolece de contaminación acústica cuando el nivel del ruido produzca o pueda producir alguna o algunas de las siguientes manifestaciones:

- a) Enmascaramiento de la palabra;
- b) Enmascaramiento del sonido;
- c) Interferencia;
- d) Sordera benigna, crónica, parcial o momentánea;
- e) Sordera aguda, crónica, parcial o momentánea;
- f) Manifestaciones fisiológicas de desequilibrio, crónicas, parciales o momentáneas;
- g) Manifestaciones de desorden síquicos que traduzcan en desarreglos emocionales, perceptivos, etc.
- h) Cuando se reduzca la efectividad intelectual;
- i) Cuando el nivel de ruidos arroje una medida superior a 80 decibeles o 90 fones, como es producido por una motocicleta a plena marcha a 5 metros de un observador.

PARAGRAFO. Cualquier foco de contaminación acústica se considera como peligroso cuando se demuestre que a 10 metros del foco de perturbación ondulatoria se percibe un nivel de ruido, equivalente a 90 fones o más. En tal caso se procederá al cierre de la instalación hasta tanto no se reduzca el nivel de ruidos o márgenes tolerables para la audición humana.

ARTÍCULO 476. - COMO SE CONSIDERA LA CONTAMINACION ACUSTICA. Se considera que una actividad dada está contaminando acústicamente una área cuando esta se vea sometida a ruidos que causen uno, o varios o todos los efectos anotados en el artículo 475 a personas vinculadas a ella o a los extraños que habiten su área de influencia.

ARTÍCULO 477.- DOTACION DE ELEMENTOS ACUSTICOS. Toda actividad causante de contaminación acústica, deberá dotarse de elementos absorbentes o eliminadores del ruido, naturales o artificiales, que obtengan la reducción del mismo en su origen o que impidan que salga al exterior y que actúen especialmente sobre la intensidad.

2.3.5.1.8. - CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES.

ARTICULO 478 .- GENERALIDADES. La clasificación de las Empresas poluentes se hará de acuerdo a sus clases, grados de impacto ambiental y calidades de los efluentes.

Se consideran especialmente susceptibles de causar contaminación y por consiguiente, daños y degradación en los ambientes naturales o humanos, las industrias cuyos procesos las sitúen dentro de alguna de las siguientes clases y categorías generales:

Clase I. Industrias Poluentes Primarias IPP. Industrias cuyos efluentes polucionantes son de origen agropecuario y afines, exclusivamente. Se agruparan dentro de las siguientes categorías:

- A. Aserriós y procesadoras de madera.
- B. Procesadoras de alimentos crudos, animales o vegetales.
 - 1. Para humanos.
 - 2. Para animales.
- C. Procesadoras de alimentos animales o vegetales cocidos, empacados o enlatados.
 - 1. Para humanos.

2. Para animales.

- D. Procesadoras de productos de origen agropecuario de destinación diferente a alimentos.
- E. Procesadoras de pulpas de madera, vegetal en general y afines.
- F. Procesadoras de fibras de origen animal o vegetal.
- G. Procesadoras de productos químicos de origen vegetal.
- H. Industria Pasteurizadoras y afines.
- I. Crematorios de sustancias primarias.
- J. Molinos, trilladoras, desmotadoras, trapiches, secadoras, tornadoras y afines.
- K. Pesquerías y Procesadoras de productos afines.
- L. Refrigeradoras y congeladores de productos alimenticios.
- M. Actividades pecuarias, industrias animales menores y crianza de animales domésticos en general.

Clase II. Industrias poluentes secundarias IPS.

Las industrias cuyos efluentes polucionantes sean de origen diferentes a los de la clase I se agruparán dentro de las siguientes categorías:

- A. Procesadoras de productos sintéticos derivados de los hidrocarburos y afines.
- B. Procesadoras de productos sintéticos derivados del carbón y afines.
- C. Procesadoras de minerales ferrosos, distintos de los silicatos, sus derivados y afines.
- D. Procesadoras de minerales no ferrosos, distintos de los silicatos, sus derivados y afines.
- E. Procesadoras de silicato de cualquier grado, clase y riqueza sus derivados y afines.
- F. Procesadoras de sustancias químicas agropecuarias de cualquier clase, índole o género y sus derivados y afines.
- G. Procesadoras de sustancias químicas industriales, distintas de las agropecuarias y medicinales, sus derivados y productos afines.
- H. Procesadoras de productos de caucho de cualquier clase o género, sintéticos o naturales, sus derivados y productos afines.
- I. Procesadoras de metales de cualquier clase índole o género, sus derivados y productos afines.
- J. Procesadoras de productos químicos- farmacéuticos.
- K. Procesadoras de fibras sintéticas y afines.
- L. Procesadoras de materiales de la construcción y afines.
- M. Procesadoras de productos explosivos, pirotécnico y afines.
- N. Plantas automotrices de cualquier índole y procesadoras de partes automotrices y afines.
- O. Destilerías de cualquier índole y afines.
- P. Refinerías de petróleo y procesos afines.
- Q. Procesadoras del carbón y afines
- R. Procesadoras de derivados del carbón y del petróleo crudo de clase diferente a los sintéticos sus derivados y afines, tales como: alquitranes, asfaltos, pinturas, combustibles, volátiles, tintas, tinturas, colores y colorantes.
- S. Procesadoras finales de fibras textiles, derivados y productos afines.
- T. Planta termoeléctricas, hornos, calderas, crematorios, tostadoras y afines.
- U. Procesadoras de productos químicos de lavado y limpieza, derivados y afines.
- V. Procesadoras de partes y aparatos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos y afines.
- W. Reactores atómicos y procesadoras de productos fisionables o fusionables radiactivos.
- X. Altos hornos.
- Y. Procesadoras galvano - plásticas de recubrimiento de metales, derivados y afines.
- Z. Procesadoras de gases de cualquier clase, índole y tipo, sus derivados y afines.
- AA. Procesadoras de partes y artículos metal- mecánicos de cualquier índole o clase y afines.
- AB. Plantas de construcción y montaje de equipos de movilización y transporte diferentes de los automotores y procesadoras de partes para los mismos.

PARAGRAFO 1. La Secretaria de Planeación y Obras Publicas, y la Secretaria de Salud Municipal mediante su División de Saneamiento Ambiental, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento estarán encargadas de incluir a cualquier industria en algunas de las características establecidas, o de crear para ella una nueva, ajustada a las definiciones sobre el particular, si así se requiere.

PARAGRAFO 2°. Toda actividad contaminante que pertenezca a una categoría determinada, si presenta o llegare a presentar algunas de las características de una categoría superior, se clasificara automáticamente en ésta.

PARAGRAFO 3° Una actividad de categoría superior no podrá descender de categoría en tanto no cumpla todos los requisitos que exige la categoría inferior.

ARTÍCULO 479.- RECOMENDACIONES SOBRE USOS INDUSTRIALES.

Son recomendaciones de tipo general, sobre el control del factor de contaminación y del fenómeno de degradación, para todas aquellas actividades consignadas en el artículo 478, que intervengan el ambiente e induzca a cambios substanciales y significativos que caigan dentro del campo de la contaminación, degradación y la degradación absoluta.

Dichas recomendaciones se ordenan de acuerdo a las siguientes categorías:

- I. Contaminación cuantitativa atmosféricas
(Contaminación cuantitativa del medio aéreo), por:
 - A. Sólidos, orgánicos e inorgánicos.
 1. Polvos.
 2. Humos.
 - B. Líquidos orgánicos e inorgánicos.
 1. Nieblas
 2. Nubes
 3. Vapores
 - C. Gaseosos orgánicos e inorgánicos
 1. Gases
 2. Olores
 - D. Microorganismos
 - E. Partículas microscópicas orgánicas.
- II. Contaminación cuantitativa hidrosférica
(Contaminación cuantitativa del medio líquido), por:
 - A. Vertimientos orgánicos
 1. Sólidos
 2. Líquidos.
 - B. Vertimientos inorgánicos
 1. Sólidos
 2. Líquidos
 - C. Vertimientos portantes de microorganismos.
- III. Contaminación cuantitativa y degradación absoluta de suelos por:
 - A. Sólidos orgánicos

1. Biodegradables
2. Parcialmente biodegradables.
3. No biodegradables.
4. Tóxicos o venenosos.
5. Catalíticos.

B. Sólidos inorgánicos

1. Biodegradables
2. Parcialmente biodegradables
3. No biodegradables.
4. Tóxicos o venenosos.
5. Catalíticos.

C. Líquidos orgánicos.

1. Biodegradables.
2. Parcialmente biodegradables.
3. No biodegradables.
4. Tóxicos o venenosos.
5. Catalíticos.

D. Líquidos inorgánicos

1. Biodegradables
2. Parcialmente biodegradables.
3. No biodegradables
4. Tóxicos o venenosos.
5. Catalíticos.

E. Degradación absoluta.

1. Destrucción de la cubierta vegetal.
2. Destrucción de la capa vegetal
3. Erosión pronunciada.
4. Destrucción del paisaje.

IV Perturbaciones ondulatorias

- A. Ruidos
- B. Vibraciones

V Emisiones de energía radiante

A. Térmica.

1. En el medio líquido
2. En el medio aéreo.

ARTÍCULO 480. - RECOMENDACIONES PARA LOS CONTROLES DE LOS EFLUENTES CONTAMINANTES DE LA ATMÓSFERA:

Los siguientes elementos físico- mecánicos deberán ser instalados de acuerdo de las especificaciones que técnicos en la materia prescriban. Serán ordenados de acuerdo de las diversas clases existentes y dada su eficacia para el control del factor de contaminación, se recomienda su uso así:

Controles físicos- mecánicos de la contaminación área.

- A. Sólidos orgánicos e inorgánicos.
 - 1. Colectores mecánicos.
 - a) Colectores dinámicos
 - b) Ciclones abiertos
 - c) Cámaras de sedimentación de diversos tipos.
 - 2. Colectores húmedos.
 - a) Torres rociadoras.
 - b) Lavadores vénturi.
 - c) Ciclones húmedos.
 - d) Cámaras húmedas de decantación.
 - 3. Filtros de tela o fibra.
 - 4. Quemadores de llama directa.
 - 5. Quemadores catalíticos
- B. Líquidos orgánicos e inorgánicos
 - 1. Filtros absorbentes.
 - a) Húmedos
 - b) Secos.
 - 2. Lavadores rociadores.
 - 3. Combustión por:
 - a) Llama directa
 - b) Catalítica
 - 4. Precipitación
 - 5. Condensación.
- C. Gases y olores orgánicos e inorgánicos
 - 1. Absorción con carbón activado.
 - 2. Reducción u oxidación química
 - 3. Cremación e incineración
 - 4. Colectores gaseosos húmedos
- D. Microorganismos
 - 1. Esterilización
 - 2. Esterilización energética
 - 3. Filtros de goteo
- E. Partículas submicroscópicas orgánicas.
 - 1. Filtros de tela o fibra
 - 2. Colectores dinámicos.
 - a. Filtros de bolsa de fijo inverso y sacudimiento mecánico.
 - b. Colectores húmedos

3. Precipitadores electrostáticos
4. Cremación por llama directa

En todos los casos de contaminación por desechos de combustión de combustibles fósiles se recomienda:

- A. Aumentar la eficiencia de la combustión.
- B. Usar combustible de sulfurados.
- C. En lo posible, se debe cambiar el tipo de combustible o a la fuente de energía hacia las formas menos contaminantes:
 1. Los combustibles líquidos y sólidos a combustibles gaseosos (propano).
 2. Los combustibles de base oleofinica a combustibles de base parafínica.
 3. Los combustibles fósiles a energía eléctrica.
- D. La recirculación de los gases expulsados para aumentar la eficiencia.
- E. La utilización de aditivos específicos, para la reducción de los humos y nieblas.
- F. Inducir la oxidación del CO, NO y de todos los compuestos parcialmente oxidados.
- G. Un mantenimiento adecuado y permanente de las plantas y equipos.

Con respecto al problema de contaminación del SO₂ (bióxido de azufre) se recomienda:

- A. Utilizar combustibles de sulfurados o la desulfuración de los combustibles.
- B. Absorción de las emanaciones por el medio de la caliza- dolomita.
- C. Oxidación del SO₂ a SO₃ para posterior obtención del H₂ SO₄. (Acido sulfúrico).
- D. Lavado acústico.

ARTÍCULO 481. PROTECCIÓN AMBIENTAL INDUSTRIAL EN GRAN ESCALA.

Para la reducción de costos de control ambiental, para la cooperación industrial y para la mejor utilización de los espacios industriales se recomienda la formación de parques industriales, convenientemente ubicados y rodeados de protección biológica verde en un ancho no inferior a 5.00 metros con vegetación mixta compuesta de árboles de hoja ancha, árboles de hoja angosta y árboles de tipo conífera.

Las industrias que puedan inducir incendios o tener el riesgo de explosiones deberán establecer sus protecciones biológicas verdes, sin árboles resinosos o de hojas caducas.

Tales protecciones biológicas verdes deberán hacerse de acuerdo a:

- A. Las condiciones ambientales climáticas.
- B. El tipo de emisiones.
- C. El volumen y la concentración del factor de contaminación.
- D. La frecuencia de las emisiones.

PARAGRAFO: La vegetación se seleccionará de acuerdo a las indicaciones de la Unidad de Asistencia Técnica UMATA.

ARTÍCULO 482. - ESTRUCTURA DE PROTECCION BIOLÓGICA para la estructura de la protección biológica verde deberá hacerse preferentemente de la siguiente manera:

- A. Estructuración en montano alto, con capas diferenciadas de abajo hacia arriba, así:
 - 1. Hierba baja y alta (capa herbácea)
 - 2. Sotobosque apretado (capa arbustiva)
 - 3. Árboles de medio fuste, de 17 metros de altura intercalados. (capa absorbente media)
 - 4. Árboles de alto fuste, de 50 y mas metros de altura, de hoja ancha preferentemente apretados (capa absorbentes alta)
- B. La protección deberá orientarse:
 - 1. En zonas de vientos unidireccionales, hacia el lado opuesto de la dirección de los mismos.
 - 2. En zonas de viento variables, la protección deberá ser anular.
- C. La eficiencia de tales protecciones verdes es la siguiente:
 - 1. Para la retención de polvos, humos, cenizas y hollín, 85+ o - 5' %.
 - 2. Retención de nieblas, nubes, vapores, 65 + o – 5%.
 - 3. Retención de gases y olores, 65 + o – 5%.
 - 4. Retención de microorganismos y partículas microorganicas, 80+ o – 5%.

ARTÍCULO 483. - CONTROLES PARA LA CONTAMINACIÓN CUANTITATIVA DEL MEDIO LÍQUIDO:

- A. Vertimientos orgánicos e inorgánicos, sólidos y líquidos.
 - 1. Por sólidos se deberá efectuar la oxidación por métodos bacterianos de toda materia orgánica, para evitar la eutrofisacion de las aguas.
 - 2. Se deberá ejecutar el tratamiento de aguas primario, que incluirá:
 - a. Decantación y filtrado de las materias orgánicas gruesas.
 - b. Separación de las materias que sobresalen, especialmente grasas, aceites y espumas.
 - 3. Tratamiento secundario.
 - a. Oxidación total de las sustancias biodegradables.
 - b. Clorificación.
 - 4. Tratamiento terciario.
 - a. Tratamiento con carbón activado, para la eliminación de olores y sabores.
 - b. Oxidación química de las sustancias orgánicas parcialmente biodegradables refractarias por medio del oxígeno puro, el ozono, el cloro, o cualquier otro agente oxidante.
 - c. Prácticas de ósmosis, diálisis, electrodiálisis, etc.
 - d. Precipitación catalítica.
- B. Vertimientos inorgánicos.

Deberán sufrir tratamientos secundarios y terciarios, especialmente aquellas aguas que contengan compuestos venenosos o tóxicos, que puedan dar lugar a productos secundarios, que sean refractarios a la degradación natural, o que posean características tales como la facultad de concentración, específica o no, en los organismos que entren en contacto con ellos.

Ejemplo: Los hidrocarburos dorados.

- C. Toda industria cuyos efluentes contaminantes, líquidos o sólidos, orgánicos e inorgánicos, tengan como destino el medio líquido, deberá dotarse de un sistema de tratamiento apropiado soportado por un estudio técnico previa aprobación de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca...
- D. Vertimientos portantes de microorganismos.

Se recomienda:

1. El tratamiento por lodos activos.
2. La filtración.
3. La clorificación y oxidación.

ARTÍCULO 484.- CONTROLES PARA LA CONTAMINACIÓN CUANTITATIVA Y LA DEGRADACIÓN DE LOS SUELOS.

Para evitar la contaminación de los suelos y la degradación del paisaje se recomienda los puntos tratados en el artículo 452 sobre normas generales.

Para la ubicación de vertederos, deberán tomarse en cuenta las medidas sanitarias vigentes y lo especificado en las normas generales.

Si la degradación de los suelos tiene como origen las emanaciones tóxicas contaminantes del medio aéreo, los vertimientos sólidos o líquidos, tanto en los suelos como en las aguas superficiales o subterráneas, se recomienda la utilización de controles físico- mecánicos del factor de contaminación, conjuntamente con una protección biológica equivalente al doble de la expuesta para las industrias de alto riesgo, especialmente con las plantas resistentes al ataque químico.

ARTÍCULO 485. - CONTROLES PARA LAS PERTURBACIONES ONDULATORIAS.

Ruidos y vibraciones.

Se deben considerar de dos aspectos en relación al control de ruidos y vibraciones molestas del entorno industrial.

- A. Eliminación de la perturbación ondulatoria en el punto o lugar de origen. Para tal efecto se recomienda:
 1. Mejorar el diseño de las instalaciones.
 2. Procurar un funcionamiento armónico y balanceado de los sistemas.
 3. Mantenimiento constante de los equipos y funciones.
 4. El aislamiento eficaz en el punto de los posibles focos ruidosos y vibratorios por medio de materiales absorbentes elásticos.
- B. Confinamiento y reducción por absorción de ruidos y vibraciones. Para tal efecto se recomienda:
 1. Programación de un efectivo aislamiento entre las fuentes de ruidos y vibración y los posibles sujetos que puedan percibirlos .
 2. Interferir las vibraciones y ruidos molestos, cuando fuere posible, por medio de cápsulas de diseño especial.
 3. Recubrimiento de las paredes intermedias con materiales absorbentes, acústicos, tales como la celulosa porosa, el caucho- espuma, elásticos sintéticos, etc.
 4. Eliminar las posibles conexiones de los elementos conductores de ruidos y vibraciones de los focos de perturbación ondulatoria, con el exterior.
- C. Como medio de control biológico se recomienda la siguiente:

Formación de cortinas de árboles escalonadas, así:

1. Una primera fila de arbustos, entre 1 y 3 metros de altura, apretados y con una profundidad de 2 a 3 metros.
2. Una segunda fila de árboles de mediano fuste entre 4 y 15 metros, apretados y con arbusto intercalado, con 4 a 6 metros de profundidad y en lo posible de hoja ancha.
3. Una tercera y última fila de árboles de alto fuste (mas de 15 metros de altura) apretado con arbustos y árboles de mediano porte intercalado y con una profundidad de 4 a 6 metros.
4. La línea de arbustos deberá ser la mas próxima a las fuentes de las perturbaciones ondulatorias, o sea a la más interna de la línea de árboles de alto porte la mas externa.
5. Para evitar la reflexión del sonido en los materiales duros, se recomienda un cubrimiento con plantas trepadoras, tupidas y de hoja ancha.
6. Para que la barrera biológica verde sea eficaz deberá estar situada a una distancia superior a la longitud de onda del ruido que desea eliminar, tomando como punto base el último foco de perturbación.
7. Los lagos de mediana profundidad y las lagunas son magníficos elementos de control de las vibraciones transmitidas por los suelos duros.
8. Los taludes de control de ruidos técnicamente diseñados, se aconsejan para preservar contra ruidos molestos a sitios de residencia o estudio o cualquier otro lado de actividad humana donde sea imperioso un relativo silencio.
9. Debe recordarse que para que produzca una reducción apreciable de la perturbación acústica, esta no deberá ser inferior al 50% del total de la presión acústica.

2.3.5.1.9. CONTAMINACION POR ENERGIA RADIANTE

ARTÍCULO 486. CONTROL DE LA ENERGÍA RADIANTE.

Contaminación térmica.

Se consideran dos tipos de control para la contaminación térmica

A. Contaminación cualitativa térmica en el medio aéreo.

Conviene crear controles en aquellos lugares de fuerte concentración industrial, que puedan presentar dificultades para los ecosistemas, sus seres vivos y la climatología regional, como las termoeléctricas, las fundiciones, las acerías, etc., donde haya baja capacidad de la remoción del aire circundante.

B. Contaminación cualitativa térmica en el medio líquido.

El problema central radica en la toma y devolución del fluido para el enfriamiento de los equipos para lo cual se recomienda:

1. Construcción de embalses especiales, separados de las corrientes y de los ecosistemas acuáticos generales, que permitan tomar y verter en ellos las aguas necesarias para las operaciones de refrigeración.
2. Tales embalses deberán estar convenientemente contruidos. La comunicación con los ecosistemas acústicos naturales deberá ser indirecta, por medio de canales de toma y descarga.
3. En lo posible se debe utilizar las aguas contaminadas térmicamente para otros fines, tales como la calefacción de invernaderos, vivienda y otras edificaciones.

2.3.5.2 REGLAMENTACION SOBRE PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL

ARTICULO 487.- PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL. Es el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías medio de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales o áreas.

No se considera publicidad exterior visual: La señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales y aquella información temporal de carácter deportivo, educativo o cultural que coloquen las autoridades siempre y cuando no se ocupe mas del 30% mas del tamaño del respectivo mensaje o aviso.

ARTICULO 488.- REGISTRO DE PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL. Permite identificar a la firma responsable de la publicidad exterior visual asi como el dueño del inmueble donde se ubica, el texto del mensaje y tamaño.

Se podrán registrar todas las firmas y agencias o personas responsables del manejo publicitario exterior visual.

Se pueden registrar ante el alcalde o a la persona quien delege, a mas tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la colocación de la publicidad exterior visual.

2.3.5.2.1 AVISOS

ARTÍCULO 489. – AVISOS COMERCIALES. estos no deben exceder el 8% del área de la fachada del local comercial, ni utilizar área complementaria de la edificación: el borde inferior debe estar a una altura de 2.10 Mts del nivel del piso. Cuando el diseño de la edificación no permita la colocación del aviso en el primer piso se puede utilizar área complementaria del piso inmediatamente superior. El alto del aviso no puede exceder de 0.80 metros.

ARTÍCULO 490. – NORMAS GENERALES

Los avisos se registrarán por los siguientes Normas Generales:

1. Se permite en la fachada la colocación de avisos promocionales, siempre y cuando no superen el porcentaje establecido para los establecimientos comerciales e industriales.
2. Los negocios nuevos del marco del parque principal y zona de conservación histórico-cultural, se deben regir por las normas que expida la La oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces; y los establecidos se deben acoger a las normas que adelante se determinen.
3. Los Avisos ubicados en locales comerciales en zona residencial no podrán ser luminosos e intermitentes.
4. Los avisos de identificación de empresas, industrias o construcciones residenciales, se concebirán de acuerdo a las características arquitectónicas de los mismos.
5. Las solicitudes para la colocación de avisos políticos deberán tener previo concepto de la oficina de planeación.
6. No se podrá colocar publicidad en Iglesias, monumentos y edificios públicos. La identificación se permitirá en caso de edificios públicos.
7. No se permite colocar Avisos en árboles, postes, antejardines, andenes, calzadas, separadores, zona de carretera y verdes, ni fuera del parámetro de la construcción. Tampoco

se puede colocar cualquier otro objeto que obstaculice el tránsito de peatones como maniqués, mercancías, juegos electrónicos.

8. Los parasoles que tengan avisos públicos no se podrán colocar a una altura inferior de 2.10 Mts.
9. No se permitirán avisos Volados o salientes de la fachada, salvo cuando el tipo de construcción no permita que el aviso se adose a la misma.
10. El ancho total del aviso no podrá exceder de 0.30 mts.
11. Promocionales sobre las fachadas.
12. En el espacio público, áreas de reserva, zonas de cesión, postes y demás elementos de mobiliario urbano.

PARAGRAFO 1: Los Avisos deben ser autorizados por el Alcalde a través de la Secretaria General y de Gobierno por un tiempo determinado y previa petición escrita, de los grupos políticos interesados, Indicando claramente el sitio de ubicación, el mensaje, cantidad y dimensión del aviso

PARAGRAFO 2: Los avisos de los establecimientos ubicados en el parque principal deberán elaborarse unificadamente en piedra.-

ARTÍCULO 491. – AVISOS PARA VIAS RAPIDAS, En las vías rápidas y de acceso al Municipio, solo se permitirán avisos que estén montados sobre estructuras metálicas u otro material estable, con sistemas fijos y resistentes a fenómenos atmosféricos que no interfieran la visibilidad entre ellos, ni el tránsito vehicular o peatonal.

Las disposiciones que mas adelante se establecen para vallas, sobre autorizaciones para colocación; permisos, prohibiciones, se aplicará igualmente para los Avisos.

2.3.5.2.2. VALLAS

ARTÍCULO 492. – DEFINICION. Se entiende por valla todo anuncio o aviso temporal o permanente utilizado como medio de difusión con fines comerciales, cívicos, turísticos, culturales, políticos, instrumentales, ecológicos, artísticos, informativos, o con propósitos similares. La valla se coloca para su apreciación visual en lugares exteriores.

Las vallas en general, para que se consideren como tal, deben cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- Estar montadas sobre una estructura metálica o sobre otro material estable fijo, resistente a los fenómenos atmosféricos. La estructura y la valla deben estar separadas de las edificaciones. En campo abierto, la valla debe estar integrada visual, física y arquitectónicamente con el paisaje.
- 2.- Su área no debe exceder a los 40 metros cuadrados.
- 3.- Deben estar decorados sobre láminas, acrílicos, plásticos, metálicos u otro material resistente a los fenómenos atmosféricos.
- 4.- Pueden tener iluminación fija de reflectores, iluminación interior o sin ella.

ARTÍCULO 493. UBICACIÓN.- De acuerdo a la categoría de las vías sobre las cuales se localizan las vallas, podrán tener las siguientes áreas:

- 1.- Sobre VRP : Treinta (30.00) Mts2 de perfil
 - 2.- Sobre vías VRS: veinte (20.00) Mts2 de perfil.
 - 3.- Sobre vías VPR Y CH: doce (12) Mts2 de perfil
- Sobre senderos solamente se permitirán avisos preventivos e informativos.

ARTÍCULO 494. – NORMAS PARA LA INSTALACION DE VALLAS:

1.- Se permite la instalación de Vallas en los campos abiertos sobre las vías VRP y VRS y en general sobre vías de acceso al Municipio fuera del perímetro de servicios y en los lotes ubicados en el área rural, cuya área sea superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2.- Estas deberán ser colocadas en el sentido de flujo vehicular y a una distancia no menor de doscientos (200) metros entre una y otra, de modo que no interfieran en la total y perfecta visibilidad de cada una de ellas y que no perjudiquen la visión de los automovilistas o transeúntes.

3.- La altura máxima de la valla será de ocho con cincuenta (8.50) metros a partir del nivel del piso.

4.- El borde inferior de la valla deberá tener una altura única de dos con cincuenta (2.50) metros.

5.- La parte mas exterior de la valla debe estar a una distancia mínima de (30) metros de la vía, sobre las vías VRP y VRS, y en las demás Vías ubicadas fuera del perímetro de servicios; será de quince (15) metros.

La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, establecerá las características de las vallas de que trata el presente Artículo, respecto a la fijación de tamaños únicos en determinadas vías; proporciones y demás elementos que considere convenientes para lograr la armonía y uniformidad.

6.- En lotes sin construir que no tengan actividad comercial o industrial, o que estén destinados solamente a parqueaderos, se permite vallas detrás de los cerramientos.

- La altura máxima desde el nivel del andén no debe sobrepasar los seis con cincuenta (6.50) metros y en ningún caso debe ser mayor a la altura de las edificaciones contiguas.
- Que el cerramiento o cartelera sobre el cual se coloquen, cumpla con las normas vigentes y cuenten con la licencia respectiva.
- Cuando en un mismo lote haya la posibilidad de colocar dos o mas vallas todas deben tener la misma altura

7.- Igualmente, se permitirá la colocación de vallas en obras de construcción: En las construcciones nuevas, reformas sustanciales que se adelantan en el Municipio, será obligatoria la colocación en el predio de una valla visible previa a la iniciación de la construcción. Esta valla debe ser retirada inmediatamente sea terminada la construcción y no podrá ser utilizada para ninguna información diferente a la original.

- A las construcciones que se adelanten en los estratos de bajos ingresos y nivel de vida precaria no se les exigirá este requisito.

- La valla de que trata este numeral tendrá una dimensión de cero punto noventa (0.90) metros por cero punto noventa metros (90) y deberá contener:

- Uso y altura de la construcción, incluyendo sótano y altillo si lo tiene.
- Número de licencia de construcción.
- Dirección completa del predio.
- Nombre del constructor responsable y del proyectista.

El área adicional de la valla a que se refiere este numeral, se podrá colocar los nombres de las firmas financiera y vendedora, contratistas y proveedores de materiales y elementos, de los responsables de proyectos, de redes técnicas y demás personas que de una u otra forma intervienen en la construcción de la obra.

El área máxima será determinada en cada caso por el Reglamento expedido por la Alcaldía Municipal y previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal o por quien haga sus veces.

8.- Para las vallas de carácter político con motivo de los comicios electorales en los sitios que temporalmente determine la Secretaria de Gobierno.

9.- Las solicitudes para la colocación de vallas de carácter político con motivo de comicios electorales deberán:

Ser autorizadas por la Alcaldía a través de la Secretaria General y de Gobierno, por un tiempo determinado y previa petición escrita de los grupos políticos interesados.

Indicar claramente el sitio de ubicación. El mensaje, cantidad y dimensión de las vallas.

La Secretaria General y de Gobierno atenderá en orden cronológico de radicación en su despacho, las solicitudes que con este fin se le presenten.

10.- Las vallas políticas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar montada sobre estructura metálica u otro material estable con sistema fijo que garantice la calidad y seguridad de las mismas.

Deberán ser colocadas en tal forma que no interfieran la visibilidad o tránsito para conductores de vehículos o transeúntes.

Deberán ajustarse a las condiciones y características señaladas por la Secretaria General y de Gobierno, al conceder la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 495.- VALLAS TEMPORALES, Las autorizaciones otorgadas por la Secretaria General y de Gobierno, tendrán carácter temporal y las vallas deberán ser retiradas dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha en que se celebran los comicios electorales.

La persona encargada de la campaña que solicite permiso para instalar las vallas y avisos políticos, firmará un Convenio con la Secretaria General y de Gobierno, mediante la cual se compromete a cumplir con las condiciones del permiso y a retirar por su cuenta los avisos y vallas autorizadas, una vez vencido el término establecido. En caso contrario la Alcaldía a través de la Secretaria General y de Gobierno y de la Inspección de Policía, retirarán a costa del responsable de la valla o avisos sin que éste pueda reclamar administrativamente los perjuicios que se deriven por tal causa.

ARTICULO 496 - VALLAS POLITICAS. Se entiende por vallas políticas o simplemente electoral la que tiene mensajes o distintivos que identifiquen a un candidato, grupo, movimiento o partido político. Están sujetas a las reglamentaciones del presente Decreto.

ARTICULO 497 – DOCUMENTACION PARA REGISTRAR LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL.

La solicitud para la instalación de vallas será suscrita por el interesado y deberá contener:

- a. Nombre o razón social de la empresa solicitante. Si quien hace la solicitud es persona natural se indicará el nombre, cédula, dirección y teléfono.
- b. Sitio donde se instalará la valla y texto del mensaje que se desea publicar.
- c. Declaración juramentada, que se entiende prestada con la firma, de que la valla cumple las condiciones exigidas por este acuerdo.
- d. Póliza de responsabilidad civil por daños ocasionados a terceros por valor asegurado equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales.
- e. Póliza de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente decreto, por valor equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales y cuyo beneficiario será el Municipio de Cagua, con destino a los proyectos y acciones del medio ambiente.

ARTÍCULO 498. – PROHIBICION DE VALLAS, Se prohíbe especialmente la instalación de vallas en los siguientes sitios:

- 1.- En zonas que sean netamente residenciales y/ o culturales.

- 2.- Sobre fachadas o culatas de edificaciones, y sobre los techos o azoteas de las mismas
- 3.- En las zonas verdes, en las inmediaciones de los parques, plazoletas y glorietas; lugares históricos, monumentos, zonas verdes o separadores de las vías, en las bocacalles y de las zonas de conservaciones urbanísticas y/ o históricas.
- 4.- Sobre el techo de casetas, kioscos o similares.
- 5.- No se permite la concentración o cualquier tipo de superposición de vallas.
- 6.- En la propiedad privada sin consentimiento del propietario o poseedor.
- 7.- Sobre postes, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del estado.

PARAGRAFO La autoridad de Policía podrá retirar aquellas vallas cuyo estado de mantenimiento o iluminación no sean óptimos o no cuenten con el permiso de que trata el Artículo 220 o que este fuera de la norma.

ARTICULO 499. -VALLAS INSTITUCIONALES. Las vallas institucionales tienen por objeto comunicar las actividades de los diferentes organismos del estado. Se podrán ubicar en los sitios permitidos por este Acuerdo y en los bienes fiscales, previo visto bueno del Consejo consultivo de ordenamiento.

ARTICULO 500.- VIGENCIA DEL PERMISO. El período máximo del permiso será de un (1) año, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Se podrá prorrogar, previa petición del interesados, dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a su vencimiento.

ARTICULO 501.- CESION. Se podrá ceder el uso de una valla respecto de la cual se tenga permiso, actualizado los requisitos señalados con los literales a, b y c del artículo 497 de este acuerdo.

ARTICULO 502.- INFRACCIONES. Son obligaciones de los titulares de los permisos correspondientes:

- a. Conservar el buen estado de la respectiva valla. El consejo consultivo de Ordenamiento Municipal determinará cuando una valla se encuentra en notorio deterioro.
- b. Evitar que la valla constituya riesgo evidente para la comunidad.
- c. Instalar la valla conforme a las disposiciones del presente acuerdo.
- d. Retirar la valla dentro del término señalado en el permiso respectivo.

ARTICULO 503.- REVOCATORIA. Cuando ocurriere cualquiera de las circunstancias previstas en los literales a, b, y c del artículo anterior se revocará el respectivo permiso. En el acto correspondiente se dispondrá la exigibilidad de las garantías respectivas y se ordenará el desmonte de la valla respectiva entro de ocho (8) días siguientes a la notificación de la resolución. Si el responsable no hiciere dentro del plazo señalado, la Secretaría de Gobierno o la Secretaria de Planeación procederán a su retiro, a costa del infractor. Lo anterior sin perjuicio de la imposición de pena de arresto conforme al artículo 18 del decreto 522 de 1.971.

ARTICULO 504.- DISPOSICION DE VALLAS NO RECLAMADAS. Si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al retiro de la valla por parte de la Administración Municipal si el interesado no se presenta a reclamarla, ésta podrá ser entregada a un establecimiento de asistencia pública subasta. De la misma manera se procederá en relación con las vallas que instalen sin correspondiente permiso.

ARTICULO 505.- SOLICITUD DE DESMONTE O MODIFICACION. Cualquier persona podrá solicitar al alcalde Municipal el desmonte o modificación de una valla cuando se hubiere colocado en un sitio prohibido o en condiciones no autorizadas. La solicitud podrá presentarse verbalmente o por escrito de conformidad con las normas vigentes sobre el decreto de petición. El alcalde podrá iniciar de oficio una actuación administrativa para determinar si la valla se ajusta a lo establecido en el presente acuerdo.

Recibida la solicitud o iniciada de oficio la actuación, la Secretaría de Gobierno verificará dentro de los diez (10) días siguientes si la valla cumple con los términos y condiciones de la normatividad vigente. Si se comprobare la violación, ordenará su modificación o desmonte, según el caso.

ARTICULO 506.- MULTAS. Las personas naturales o jurídicas que envíen o incluyan mensajes por medio de vallas colocadas en lugares prohibidos o sin permiso de la Secretaría de Gobierno incurrirán en multa, por cada valla instalada, de cincuenta (50) a cien (100) salarios mínimos legales mensuales. Las agencias de publicidad que permitan su colocación, serán solidariamente responsables del pago de la multa contemplada en este artículo.

Las multas serán impuestas por el alcalde e ingresarán al fisco Municipal.

PARAGRAFO Cuando una multa se haga efectiva como consecuencia de denuncia de una organización comunitaria o cívica, ésta tendrá derecho a recibir un porcentaje sobre la multa en los términos de la Ley y sobre mecanismos de participación ciudadana.

2.3.5.2.3. CARTELERAS, PANCARTAS Y PASAVÍAS

ARTÍCULO 507. – CARTELERAS, Entiéndase por cartelera la estructura similares a las vallas publicitarias que se encuentran adosadas a los muros de cerramiento de los lotes privados y en las que se podrán fijar afiches o carteles que anuncien mensajes de espectáculo público, eventos culturales, educativos, artísticos, deportivos, políticos o similares.

Las carteleras podrán ser elaboradas en materiales tales como lámina, acrílico, plástico u otros igualmente resistentes a los fenómenos de la naturaleza. En ningún caso se permitirá la colocación de afiches o carteles sobre los muros de cerramiento en forma directa. Las carteleras Municipales podrán ser instaladas así:

1.- En cerramientos de lotes: En estos casos la estructura de la cartelera constituirá por sí misma el cerramiento de los lotes y podrá ser construida en estructura metálica, madera u otro material resistente a los fenómenos atmosféricos.

2.- Adosadas a los muros de cerramiento de los lotes en materiales tales como : lámina, acrílico, plástico u otros materiales igualmente resistentes a los fenómenos atmosféricos.

En cualquiera de los casos que se refiere este Artículo las carteleras Municipales deberán respetar el paramento de construcción fijado por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, será requisito para su permanencia, que el césped cuando lo haya, esté debidamente mantenido y el andén construido en concreto y / o tableta, cerámica o similares.

ARTICULO 508.- MOGADORES. Se podrán instalar mogadores para fijación de mensajes locales, en los lugares determinados por el consejo consultivo de ordenamiento.

ARTICULO 509. - EXTENSION. La altura de las carteleras será de 2.50 mts de los cuales se dejará un zócalo de 0,50 mts que se permitirá de verde. Los 2.00 mts restantes se destinarán a los usos correspondientes. La longitud de las carteleras no podrán ser mayor de 6mts y la distancia entre una y otra no podrá ser inferior a 500 mts.

ARTICULO 510.- SOLICITUD. Las personas naturales o jurídicas propietarias de un lote con muro de cerramiento podrán solicitar al Alcalde autorización para que en éste se instale una cartelera local.

ARTICULO 511. - CONTENIDO. En el 70% del área de la cartelera se colocará los afiches y carteles a que se refiere el artículo -- de este decreto. El 30% restante podrá ser destinado por el propietario del lote para mensajes publicitarios.

La conservación de la cartelera le corresponderá al propietario del lote.

ARTICULO 512.- CONDICIONES. Sólo se podrá ubicar afiches y carteles en las carteleras cuando la Alcaldía haya colocado el sello de autorización en una muestra de los mismos, previa solicitud escrita hecha por el interesado.

Su término de exhibición no excederá de 30 días calendario y se retirará por el anunciante dentro de los cinco (5) días siguientes a su vencimiento.

ARTICULO 513.- DESMONTE. Si vencido el término señalado los afiches o carteles no han sido retirados, el alcalde local ordenará su desmonte. Los gastos que ocasione este retiro serán a costa del infractor.

ARTICULO 514.- MULTAS. La colocación de afiches y carteles en lugares diferentes a las carteleras acarrearán a la persona natural o jurídica anunciantes y a la empresa responsable del evento cuando se trate de espectáculos públicos, multa de treinta (30) a ochenta (80) salarios mínimos legales mensuales que será impuesta por el alcalde.

ARTÍCULO 515. - PANCARTAS O PASAVÍAS, La colocación de pancartas o pasavías se permitirá para anunciar eventos de carácter comercial, cívico, cultural, deportivo. Institucional o político y deberán ser retirados en un plazo no mayor a treinta (30) días, contados a partir de su instalación.

PARAGRAFO Se prohíbe expresamente la instalación de pasavías o pasacalles en el marco del parque principal.

ARTICULO 516. CARACTERISTICAS GENERALES. Los pasacalles o pasavías deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Deberán ser elaborados en tela perforada de tal forma que permita la libre circulación del aire.
2. No podrán sobrepasar un ancho de 0,70 mts y una longitud máxima igual a la de la vía, incluyendo los elementos para su utilización.
3. Entre uno y otro deberá existir una distancia mínima de 300mts.
4. Deberán estar instalados a una altura única de 5 mts, con relación al nivel de la calzada.
5. Podrán contener mensajes publicitarios, siempre y cuando no sobrepasen el 10% del área del elemento, y
6. Solamente podrá estar sujetos a los postes de iluminación de las vías vehiculares y en ningún caso se permite su fijación sobre luminarias de parques, plazoletas, vías peatonales, zonas verdes, elementos del sistema hídrico u orográfico y similares.

ARTICULO 517.- PROHIBICIONES. En relación con los pasacalles se prohíbe:

1. Su ubicación sobre vías de carácter paisajístico, zonas de construcción urbanística e histórica de la ciudad.
2. Instalarlos en andenes, separadores de vías y en las fachadas de las edificaciones, y sujetos a elementos naturales como árboles, rocas y similares

ARTICULO 518.- PASACALLES DE CARACTER POLITICO. Podrán autorizarse pasacalles o pasavías de carácter político en zonas residenciales, dentro de las tres (3) cuadras anteriores a los puestos de votación sin que entre uno y otro exista la distancia mínima que señala en el ordinal 3 del Artículo 516 de este acuerdo.

También se autorizan pancartas y pasavías de carácter político únicamente en las vías principales calle 4 y carrera 4

ARTICULO 519- PERMISO. El permiso para la fijación de pasacalles o pasavías será otorgado por el Alcalde. Se exceptúan los de carácter político que serán autorizados por la Secretaría de Gobierno de acuerdo con lo establecido en esta normatividad.

ARTICULO 520.- VIGENCIA. Se autorizará la fijación de pasacalles o pasavías durante los quince (15) días hábiles anteriores a la realización del evento por el tiempo en que se desarrolle.

Para los de carácter político autorizaran durante los noventa (90) días calendario anteriores a la fecha de los respectivos comicios electorales.

Los pasacalles o pasavías deberán ser retirados por los anunciantes y responsables dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del evento o realización de las elecciones, según el caso.

ARTICULO. 521.- MULTAS. Las personas naturales o jurídicas que coloquen pancartas pasacalles y pendones en lugares prohibidos o con violación a las condiciones y términos del presente acuerdo, incurrirán en multa de dos (2) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales. Las multas, que serán impuestas por el alcalde Municipal.

ARTÍCULO 522.- AUTORIZACIONES La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, autorizará la colocación de las vallas, avisos, pasacalles, pancartas, exceptuando las de carácter político. Igualmente cobrará los impuestos a que haya lugar, incluyendo los de carácter político.

2.3.5.2.4. SEÑALES DE TRÁNSITO

ARTÍCULO 523. - DEFINICION Para los efectos del Presente Acuerdo se entiende por señal de tránsito todo dispositivo o aviso instalado en las vías públicas para el control y regulación del tránsito y para información de conductores y peatones.

Dichas señales se elaborarán e instalarán con sujeción a las reglas establecidas en el manual interamericano acogido por Colombia mediante Resolución número 8364 del 31 de Agosto de 1973 del Ministerio de Obras Públicas Y la Ley 62 de 1982, o por las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

La señalización vial del Municipio de Cogua puede contener un 15% del total del aviso.

La señalización Vial del Municipio de Cogua estará a cargo de la División de Obras Públicas Municipales, en coordinación con la oficina de Planeación Municipal.

2.3.5.2.5. MURALES ARTÍSTICOS Y OTROS SISTEMAS DE PUBLICIDAD.

ARTÍCULO 524. – DEFINICION Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo se entiende por murales artísticos la decoración de culatas y cerramientos con motivos artísticos; esta decoración debe ser efectuada directamente sobre el muro.

Los murales podrán contener mensajes publicitarios en una área máxima equivalente a la décima parte del área del mural.

Para la ejecución de murales artísticos se requerirá el permiso otorgado por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Este será concedido siempre y cuando la construcción o cerramiento donde se vaya a colocar el mural cuente a su vez con su respectiva licencia.

ARTICULO 525. – LICENCIAS Toda valla publicitaria, cartelera Municipal y/o mural artístico deberán llevar en un sitio visible el número del permiso por el cual se concede la licencia su fecha de expedición y su vigencia.

PARAGRAFO La no colocación de la información a que se refiere este artículo dará lugar a que la valla, cartelera, mural artístico se consideren sin licencia, y podrá ser ordenado su retiro o ser retirado por el funcionario de policía sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hayan lugar.

2.3.5.2.6. OTROS SISTEMAS DE PUBLICIDAD

ARTICULO 526. - PUBLICIDAD CON GLOBOS, NEUMATICOS, MANIQUIES O SIMILARES. Los instrumentos de este tipo de publicidad deberán estar ubicados en lotes o edificaciones privadas y sujetarse a lo previsto para vallas en cuanto a lugares, ubicación respecto a las vías, altura máxima, distancias, áreas de localización, restricciones y sanciones.

Para su colocación se requerirá un concepto previo favorable del consejo consultivo de Ordenamiento. y permiso de la Secretaria de Gobierno.

ARTICULO 527.- SISTEMAS PUBLICITARIOS NO PREVISTOS. Todo sistema de anuncio publicitario que no esté previsto en esta reglamentación, deberá ser autorizado por la Secretaría de Gobierno, previo concepto favorable consejo consultivo de Ordenamiento, que tendrá en cuenta los siguientes criterios:

1. Defensa y uso del espacio público urbano.
2. Ornamentación
3. Protección de la arquitectura
4. Defensa del paisaje natural y de las zonas verdes, de los elementos vegetales de los cerros, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.
5. Defensa de derecho de visibilidad de los ciudadanos
6. Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
7. Seguridad de los usuarios
8. Grado de obsolescencia de los elementos
9. Aspectos ergonómicos, económicos y de mantenimiento
10. Defensa del perfil arquitectónico y urbano, y
11. Necesidades, diseño y funcionalidad del amoblamiento urbano.

2.3.5.2.7. MOBILIARIO URBANO

ARTICULO 528.- DEFINICION. Para los efectos del presente acuerdo se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos que para el servicio y disfrute del público del municipio y que contribuyen a facilitar el ejercicio de las actividades de esparcimiento y descanso de sus habitantes y la apropiación y uso del espacio público, una información y orientación más completa y unas mejores condiciones de seguridad, tranquilidad e higiene.

Son elementos de carácter permanente o transito de amoblamiento urbano:

1. De comunicación: las cabinas telefónicas, los buzones etc.
2. De información: la nomenclatura, la señalización, las carteleras locales, las identificaciones arquitectónicas o urbanas.
3. De Organización: las señales de transito, los semáforos y paraderos
4. De ambientación: la iluminación, los bancos, asientos y materas, los objetos decorativos, los monumentos y esculturas.
5. De recreación: los juegos y aparatos de pasatiempo

6. De servicios varios: las casetas y muebles para expendido de dulces, revistas flores, y similares.
7. De salud e higiene: los baños y objetos recolectores de basura, y
8. De seguridad: los hidrantes, barandas, cerramientos y similares

Con la autorización del respectivo alcalde local, previo concepto favorable del correspondiente comité local del medio ambiente y el espacio público, se podrá ubicar mensajes de publicidad exterior en los bienes señalados en este Artículo.