



LIBRO I

CARACTER Y AMBITO DE APLICACION

TITULO I

CARACTER Y AMBITO DE APLICACION

CAPITULO I

CARÁCTER Y AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 1. Con la expedición del presente Código se adopta el código urbano del municipio de Miranda, el cual contiene la definición de normas urbanísticas generales, áreas de actividad, la reglamentación del suelo.

Igualmente se fijan los procedimientos y requisitos que se deben diligenciar, cuando se pretenda, construir o demoler edificaciones y determina las licencias y sanciones a que se hagan acreedores quienes incumplan las disposiciones en él establecidas.

ARTICULO 2. El presente código tiene como ámbito de aplicación las áreas urbana, de expansión urbana, suburbana y rural del municipio de Miranda.



PARAGRAFO 1. LA ZONA URBANA comprende la porción territorial plenamente vinculada al desarrollo urbanístico y casi en su totalidad que cuenta con infraestructura vial y redes primarias del acueducto energía y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

PARAGRAFO 2. EI ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA. comprende la porción territorial proyectada para el crecimiento físico y expansión planificada del área urbana, que no posee en su totalidad capacidad instalada de servicios públicos, pero parte de ella es susceptible de ser incorporada a corto o a mediano plazo al proceso de desarrollo urbano del municipio.

Para el municipio de Miranda se determinan como áreas de expansión, las áreas en las que a largo plazo se puede lograr un desarrollo, posibilitándose el integrarse óptimamente al contexto urbano actual y al perímetro de servicios proyectado. De igual manera previendo situaciones adversas o fenómenos sociales que tiendan a acelerar los procesos urbanísticos o de ocupación del área urbana municipal, se determinan como áreas satélites de expansión urbana los núcleos poblados San Francisco y El Hato, por su proximidad con la cabecera municipal, características del relieve, condiciones naturales y cualidades paisajísticas.

PARAGRAFO 3. LA ZONA SUBURBANA. En el municipio de Miranda esta comprendida por la porción territorial que mantiene un vínculo constante con la cabecera municipal a nivel de flujos y relaciones funcionales y que tiene características como una localización estratégica. Estas áreas están vinculadas directamente por la infraestructura vial municipal, no posee en su totalidad capacidad instalada de servicios públicos pero parte de ella es susceptible de ser incorporada a corto o a mediano plazo al proceso de desarrollo del municipio, aunque una consolidación plena o una transformación del área suburbana en centros poblados (área urbana) no es el objetivo primordial.

El área suburbana esta representada para el municipio de Miranda en corredores suburbanos que tienen condiciones morfológicas y ambientales tanto urbanas como rurales, donde predominan la características rurales..

PARAGRAFO 4. LA ZONA RURAL comprende la porción territorial definida entre el área suburbana y el limite geográfico con los municipios colindantes.



CAPITULO II

DEL CONTENIDO DEL CODIGO

ARTICULO 3. Son elementos integrantes del Código la zonificación y el ámbito de aplicación del mismo según áreas de actividad, la reglamentación de usos del suelo, el sistema vial y las normas de carácter general.

ARTICULO 4. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas presentará, a consideración del alcalde, para su trámite ante el concejo municipal los proyectos de acuerdo que estime necesario para efectuar las modificaciones o actualizar las normas contenidas en el presente código, de acuerdo con los estudios que sobre tendencia de desarrollo presente el Municipio.

CAPITULO III

DE LAS POLITICAS, ESTRATEGIAS Y ESTRUCTURA URBANA

ARTICULO 5. Se reforzará el crecimiento físico - urbano del municipio de Miranda hacia la zona oriental en la cabecera municipal y el centro poblado El Ortigal, y en Santa Ana se propiciara la consolidación de su área urbana en su costado sur, pero dentro del perímetro urbano, donde se facilita la posibilidad de ofrecer servicios públicos y sistema vial.

ARTICULO 6. La estructura urbana es la resultante de la interacción de tres sistemas básicos, espacio público, áreas de actividad y sistema vial; lo que genera un núcleo central básico de actividad múltiple, conformándose así una estructura radial en la que los ejes viales contienen las diferentes áreas de actividad del municipio de Miranda.

ARTICULO 7. Las políticas urbanas en relación con el crecimiento físico del Municipio de Miranda son las siguientes:

- Desarrollo urbano planificado
- Conciencia ciudadana
- Paisaje urbano, patrimonio común.



- Espacio público y equipamientos colectivos motores del desarrollo social y comunitario
- Mejores poblaciones
- Control de asentamientos humanos en zonas de riesgo.

TITULO II

DEFINICIONES A APLICAR EN AREA URBANA, ÁREA DE EXPANSION ÁREA SUBURBANA Y ÁREA RURAL

CAPITULO I DEFINICIONES

ARTICULO 8. Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Código.
Ver Anexo 1.

LIBRO II ZONIFICACION Y AREAS DE ACTIVIDAD

TITULO I ZONIFICACION GENERAL

ARTICULO 9. Adóptese como zonificación general las áreas comprendidas del Municipio de Miranda que contiene el área urbana, área de expansión urbana, área suburbana y rural.

CAPITULO I ZONA URBANA

ARTICULO 10. La Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística. Se realiza para cada centro poblado, analizando y describiendo las características del territorio urbano y su vialidad en procesos urbanísticos y constructivos. (ver plano de Zonificación preliminar por aptitud urbanística).

Áreas Urbanizadas.

I

Áreas sin problemas geológicos aparentes

IA



Áreas que requieren medidas correctivas por inestabilidad de taludes y deslizamientos. **IB**

Áreas que han aplicado medidas correctivas. **IC**

Áreas con problemas de inundación por aguas lluvias que requieren medidas de corrección. **ID**

Áreas No Urbanizadas – Urbanizables. **II**

Áreas sin problemas geológicos aparentes. **IIA**

Áreas que requieren medidas correctivas para ser urbanizables. **IIB**

Áreas No Urbanizables. **III**

Área no urbanizada ni urbanizable. **IIIA**

Áreas destinadas a conservación y protección. **IIIB**

PARAGRAFO 1. En los planos, que hace parte integral de este acuerdo, se define la zonificación Urbana, La zonificación Preliminar por aptitud Urbanística, y las Áreas de uso del suelo del Municipio de Miranda

PARAGRAFO 2. Los usos del suelo, las normas y tratamientos urbanísticos que se le dan a cada una de las Áreas de Actividad están consignados en el **LIBRO IV, CAPITULO IV** del presente Código.

ARTICULO 11. Zonificación Urbana propuesta; (ver plano).

Zona en Desarrollo Urbano. **ZDU**

Área de Expansión Urbana. **AEU**

Área de Protección y Conservación Elementos Urbanos, Históricos Y culturales. **AP-UHC**

Área de Protección y Conservación Ambiental. **AP**

ARTICULO 12. La zona en desarrollo Urbano (**ZDU**) esta comprendida por sectores consolidados o en vías de consolidación. Cuenta o no con la prestación de servicios públicos básicos,



infraestructura vial o servicios sociales urbanos. Las manzanas no están conformadas como tal generalmente, debido a la existencia de vacíos urbanos o lotes con potencial para ser construidos.

PARAGRAFO 1. En estas áreas es prioritario la construcción de viviendas (vivienda por consolidar AR-2) sobre los vacíos urbanos.

PARAGRAFO 2. La zona en desarrollo urbano debe mejorar y ampliar las redes de servicios públicos básicos.

ARTICULO 13. El área de expansión Urbana (**AEU**) es la porción territorial proyectada para el crecimiento físico y expansión planificada del área urbana, que no posee en su totalidad capacidad instalada de servicios públicos , pero parte de ella es susceptible de ser incorporada a corto o a mediano plazo al proceso de desarrollo urbano del municipio.

PARAGRAFO 1. En estas áreas son prioritarios el uso de vivienda de interés social al igual que los espacios de parques y/o zonas verdes.

ARTICULO 14. El Área de Protección y Conservación Elementos Urbanos, Históricos y culturales (**AP-UHC**). Es el área en la cual es necesario proteger y conservar los elementos arquitectónicos, urbanísticos o paisajísticos existentes con mérito o valor ambiental, social, histórico o cultural en la memoria urbana o representativos y simbólicos para el paisaje urbano o rural.

PARAGRAFO 1. La conservación de los elementos definidos para el área de protección debe ser estricta, por el valor simbólico que representa en la comunidad. Se debe promover prioritariamente el mantenimiento y mejoramiento, manteniendo el uso del suelo que presentan actualmente como motor de actividad urbana.

ARTICULO 15. El Área de Protección y Conservación Ambiental se determinan para proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor ambiental para el paisaje urbano o rural.

PARÁGRAFO 1. Sobre estas áreas es prioritario los procesos de revegetalización y/o reforestación, al igual que la recuperación de la fauna y flora representativa de la región.



PARÁGRAFO 2. El acceso humano a estas áreas no debe restringirse totalmente, por el potencial recreativo y de esparcimiento, al igual que la importancia social que tiene.

ARTICULO 16 Área de uso del suelo urbano (ver plano de uso del suelo y áreas de actividad – propuesta.)

Área de Actividad Institucional	AAI
Área de Servicios Municipales	ASM
Área Especial de Servicios Hospitalarios	AESH
Área de Actividad Comercial y de servicios	AC
Área de Actividad Mixta	AM
Área de Actividad Industrial Urbana	AIU
Área de Actividad Residencial - 1	AR-1
Área de Actividad Residencial - 2	AR-2
Área de Actividad Residencial - 3	AR-3
Área de Actividad Recreativa y Deportiva	AARD
Área de Actividad Cultural	ACU
Área de Parques y/o Zonas Verdes	APZV
Área de Actividad Agrícola Menor	AGM
Área de Protección Ambiental	AP

CAPITULO II

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 17: Uso del suelo en el Área de Expansión Urbana; ver plano de uso del suelo y áreas de actividad - Propuesta.

Área de Actividad Institucional	AAI
Área de Servicios Municipales	ASM
Área de Actividad Mixta	AM
Área de Actividad Residencial - 1	AR-1
Área de Actividad Residencial - 2	AR-2
Área de Parques y/o Zonas Verdes	APZV



Área de Actividad Agrícola Menor	AGM
Área de Protección Ambiental	AP

CAPITULO III

ZONA SUB-URBANA

ARTICULO 18: uso del suelo y áreas de actividad en Zona Sub-urbana.

Área de Servicios Municipales	ASM
Área de Actividad Comercial y de servicios	AC
Área de Actividad Mixta	AM
Área de Actividad Residencial - 1	AR-1
Área de Parques y/o Zonas Verdes	APZV
Área de Actividad Agrícola Menor	AGM
Área de Protección Ambiental	AP

CAPITULO IV

ZONA RURAL

ARTICULO 19. Uso propuesto del suelo en Zona Rural (Ver Mapa 19 de Reglamento de Uso del Suelo rural).

Páramo: Subpáramo

Área con bosque protector y periféricas a cauces de agua que conservan bosque nativo

Área de recuperación y forestación de ecosistemas

Áreas agropecuarias: Arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles

Áreas agrícolas: Intensivas y semi-intensivas

Área para recreación ecoturística

Áreas para restauración morfológica, rehabilitación y susceptibilidad minera

Áreas para distritos de riego

Área agroindustrial

Área para explotación bajo invernadero

Área para vivienda rural

Corredores viales de servicios rurales



Áreas de protección para usos institucionales

Área de protección de zonas urbanas

Ecosistemas estratégicos de alto riesgo

LIBRO III
NORMAS GENERALES PARA CADA AREA DE ACTIVIDAD
TITULO I
DE LAS NORMAS GENERALES
CAPITULO I
NORMAS GENERALES

ARTICULO 20. El área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible es el siguiente.

- | | |
|--|-------|
| a. Para vivienda de una sola alcoba | 40 M2 |
| b. Para vivienda de dos alcobas | 52 M2 |
| c. Para vivienda de tres alcobas | 65 M2 |
| d. Para vivienda mayor de tres alcobas el índice habitabilidad se incrementa en 20 M ² por cada alcoba adicional. | |

PARÁGRAFO 1. Este índice de habitabilidad mínima se entiende con exclusión de las áreas para acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques de multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

ARTICULO 21. Para la aplicación de las normas se entiende como altura del piso la distancia vertical de los (3) tres metros lineales entre 2 pisos finos y consecutivos.

ARTICULO 22. La altura máxima permitida se definirá por cada una de las áreas de actividad.

ARTICULO 23. Todas las edificaciones destinadas al uso residencial deberá solucionar debidamente lo concerniente a la iluminación y ventilación de los espacios internos de la vivienda.

CAPITULO II



REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 24. Suelo Urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos dentro del Esquema De Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su construcción y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, definidas en el plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 25. A cada uno de los usos del áreas de actividad determinadas en la Zonificación General se les asignarán los usos del suelo dependiendo de la actividad económica y el nivel de impacto que ocasiona su desarrollo.

ARTICULO 26. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas se encargará de estar actualizando la anterior clasificación con el fin de adoptarse a las tendencias de desarrollo económico del Municipio de Miranda.

ARTICULO 27. En todas las áreas de actividad se permitirá el uso anexo, o sea el desarrollo de labores domesticas de las que obtengan ingresos los residentes, siempre que sean desempeñadas por ellos mismos exclusivamente, sin generar un impacto negativo en el entorno (causar molestias a sus vecinos), que el local de trabajo no sea visible desde la calle, que no se emplee aviso publicitario alguno y no se consuma energía de más de 3 HP trifásica.

CAPITULO III

DETERMINACION DE LOS USOS EN LOS EJES VIALES

ARTICULO 28. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas determinará los usos en los ejes del sistema vial urbano, dependiendo de las características propias del eje, igualmente se determina en la sectorización de actividades comerciales y de servicios las actividades permitidas sobre los corredores comerciales.

ARTICULO 29. Los predios con frente a los ejes principales del sistema vial urbano se considerarán como áreas de actividad mixta y sus usos se determinaran por tramos, teniendo en cuenta las características del área de actividad que atraviese.



TITULO II

ZONIFICACIÓN PRELIMINAR POR APTITUD URBANÍSTICA EN EL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA.

ARTICULO 30. Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística. La zonificación de las amenazas naturales en las áreas urbanas del Municipio de Miranda tienen una importancia legal preponderante, porque contribuye con la identificación de las posibilidades de implementar usos y localización de actividades en la Cabecera Municipal, así como en los Centros Poblados. Factores necesarios para el momento en el cual se adelanten los programas de urbanización, se garantice la estabilidad de los sectores con problemas geológicos y/o geotécnicos. (Véase Plano de Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística).

PARÁGRAFO 1. La Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística se realiza para la Cabecera municipal y cada uno de centros Poblados y hace parte del plano zonificación preliminar por aptitud urbanística, esta dividida en:

I Áreas Urbanizadas.

- IA.** Áreas sin problemas geológicos aparentes
- IB.** Áreas que requieren medidas correctivas:
 - IB1.** Áreas que requieren medidas correctivas frente a amenaza de inundación causada por fuentes hídricas.
 - IB2.** Áreas que requieren medidas correctivas frente a amenaza de inundación causada por aguas lluvias.

II. Áreas No Urbanizadas – Urbanizables.

- IIA.** Áreas sin problemas geológicos aparentes.
- IIB.** Áreas que requieren medidas correctivas para ser urbanizables.

III. Áreas No Urbanizables.

- IIIA.** Áreas destinadas a protección y conservación.
- IIIB.** Áreas destinadas a protección y conservación activa.



ARTICULO 31. Áreas Urbanizadas. En estas áreas se ubica la mayor parte de las edificaciones y construcciones que ocupan el área urbana. (Véase Plano de Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística).

PARÁGRAFO 1. IA. Áreas Urbanizadas sin problemas geológicos aparentes. Esta categoría la encontramos en algunas zonas catalogadas como de amenaza baja, por contar con estabilidad buena y no presentar amenaza de inundaciones. Estas zonas al igual que toda el área municipal, puede verse afectada por actividad sísmica. En estas áreas se pueden continuar procesos de construcción con normas de sismoresistencia en busca de la consolidación urbana sin ningún problema.

PARÁGRAFO 2. IB. Áreas urbanizadas que requieren medidas correctivas. En estas áreas se deben dar las medidas correctivas para garantizar la Integridad de las personas y edificaciones asentadas actualmente. Los procesos de urbanización en estas áreas deben manejar las medidas correctivas

ARTICULO 32. II. Áreas No Urbanizadas – Urbanizables. Son áreas en las que se pueden adelantar procesos urbanísticos y constructivos en busca del desarrollo urbano y la expansión urbana en áreas adecuadas. (Véase Plano de Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística).

IIA. Áreas No Urbanizadas sin problemas geológicos aparentes. Estas Áreas están definidas como de amenaza baja por inundación, sin procesos erosivos importantes, zonas adecuadas para ser urbanizadas en un futuro. Los procesos urbanísticos se pueden dar sin ningún problema.

PARÁGRAFO 2. IIB. Áreas No Urbanizadas que requieren medidas correctivas para ser urbanizables. Estas áreas son potencialmente urbanizables y presentan diferentes problemas. En estas áreas es necesario implementar medidas correctivas y preventivas para poder ser urbanizadas.

ARTICULO 33. Áreas No Urbanizables. Se entienden por áreas Urbanas no Urbanizables aquellas que se encuentran comprendidas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal que presentan limitaciones y las cuales no podrán ser urbanizadas ni destinadas a cualquier desarrollo urbanístico.



PARÁGRAFO 1. IIIA. Áreas no Urbanizables Destinadas a Protección Conservación. Son las zonas correspondientes a las franjas de protección de las fuentes hídricas, tanto para conservación del recurso hídrico, estabilidad de los taludes de los cauces, recuperación del bosque de galería y protección de las viviendas frente a los desbordamientos que puedan presentar.

PARÁGRAFO 2. IIIB. Áreas no Urbanizables Destinadas a Protección y Conservación Activa. Esta franja corresponde 100 m, alrededor del área urbana, la cual se establece para protección frente a las quemas y fumigaciones de la caña de azúcar, donde se desarrollaran arreglos agroforestales para garantizar la seguridad alimentaria de la población.

**TITULO III
DEL TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO
CAPITULO I
TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO**

ARTICULO 34. Los tratamientos del suelo son el tipo de acciones que debe adelantar la administración municipal y la Secretaría de Planeación e Infraestructura y Obras Publicas para promover un bienestar general de la población, el mejoramiento ambiental del área urbana al igual al igual que condiciones de homogeneidad urbanística y paisajística.

Los tipos de tratamientos del suelo son:

ARTICULO 35. Rehabilitación. Este tratamiento del suelo consiste en un conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

PARÁGRAFO 1. Las áreas degradadas en Santa Ana donde se han realizado excavaciones para la fabricación de ladrillo, deben rehabilitarse para usos como el agrícola ,estas son áreas en las que resulta muy difícil edificar pues la adecuación de estos predios es muy costosa, los inmensos pozos pueden adecuarse para estanques de pesca deportiva, siempre y cuando esta situación y las actividades generadas no agredan al entorno.



ARTICULO 365 RECUPERACIÓN. Se considera dentro de esta categoría las áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados, o sectores urbanos deteriorados y asentamientos humanos en riesgo. Particularmente se consideran las rondas de los drenajes y los humedales localizados en el interior del perímetro urbano.

PARÁGRAFO 1. En estas áreas es necesario adelantar procesos que tiendan a restablecer las condiciones ambientales, paisajísticas y/o urbanísticas para integrarlos al contexto urbano, siendo prioritario para la administración municipal en corto tiempo.

ARTICULO 37 MEJORAMIENTO. Constituyen las áreas sujetas a acciones dirigidas a y que combinan de manera integral los tratamientos de consolidación y recuperación.

ARTICULO 38 DESARROLLO. Se consideran en esta zona las áreas urbanas con bajo grado de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 39 CONSOLIDACIÓN. Se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas en donde existe déficit o carencia de servicios públicos, equipamientos de servicio social y problemas de accesibilidad.

ARTICULO 40 RENOVACIÓN. Son acciones encaminadas a transformar un sector en su totalidad a consecuencia del deterioro o transformación en sectores urbanos caóticos o en colapso, donde se busca el cambio de uso o de las características de este con el ánimo de reactivar y mejorar urbanística y ambientalmente un área determinada.

ARTICULO 41 DENSIFICACIÓN. Son áreas sin procesos urbanísticos donde hay plena viabilidad para su ocupación .

PARÁGRAFO 1. Los procesos de densificación en zona de desarrollo Urbano se adelantaran en un lapso corto y medio de tiempo.

PARÁGRAFO 2. Los procesos de densificación área de expansión urbana se adelantaran a largo plazo regidos por el presente código urbano y con el debido control físico.



ARTICULO 42 PRESERVACIÓN Estricta. Se refiere a los terrenos que, aunque, se encuentran localizados al interior del área urbana, contienen ecosistemas naturales valiosos y/o presentan alto nivel de amenaza natural, por lo cual debe evitarse cualquier tipo de intervención antrópica que lo afecte.

ARTICULO 43 PRODUCCIÓN AGRÍCOLA. Constituye las áreas o sectores urbanos sujetos a acciones que buscan la ocupación del suelo por cultivos de bajo impacto ambiental, garantizando en la seguridad alimentaria de los habitantes.

TITULO IV

DEL USO EN CADA UNA DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD

CAPITULO I

ÁREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (AAI)

ARTICULO 44. El Área de Actividad institucional es aquella destinada a la prestación de servicios sociales asistenciales y administrados en diferentes niveles de servicio requeridos por la población.

Estos se clasifican de acuerdo, impacto social, urbanístico y ambiental así:

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

Guarderías, jardines infantiles, escuelas primarias, puestos de salud, oficinas de correo telegráfico, casa comunales.

GRUPO 2: Son aquellos que por su carácter, magnitud e impacto sobre el espacio público no deben mezclarse con el uso residencial aún cuando deben localizarse en sus cercanías.

- Colegios de enseñanza media, institutos técnicos especializados, centros de capacitación para adultos.
- Puestos de policía y defensa civil, oficinas descentralizadas del gobierno.
- Bibliotecas públicas, Asociaciones profesionales, iglesias, centros parroquiales.



GRUPO 3: Son aquellos incompatibles con el índice residencial dado el alto impacto social que producen, por lo tanto su localización puede ser consultada a **La Secretaría de Planeación e infraestructura y Obras Públicas** y /o a la Secretaría de Obras Públicas.

- Centros universitarios, y grandes conglomerados de educación secundaria y técnica.
- Notarías juzgados, oficinas de recaudación de impuestos.
- Instalaciones militares.

ARTICULO 45. De las zonas Institucionales.

Usos Principales: Institucionales Grupos 1, 2 y 3

Usos complementarios: Recreativos grupos 1 y 2

ARTICULO 46. Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos será objeto de concertación con la La Secretaría de Planeación e infraestructura y Obras Públicas.

ARTICULO 47. Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir plenamente con la aprobación de los organismos y entidades que regulen y controlen este tipo de actividades.

ARTICULO 48. Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas contemplada en el Código.

ARTICULO 49. Las áreas de aislamiento requeridas para mitigar el impacto ambiental, deben localizarse en su totalidad dentro de los lotes donde se encuentre el uso principal.

CAPITULO II

ÁREA DE SERVICIOS MUNICIPALES (ASM)

ARTICULO 50. Esta comprendido por sectores urbanos en los que existen servicios Municipales se dividen en: Transporte, servicios públicos, servicios funerarios, servicios carcelarios,



disposición y tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Son incompatibles con el índice residencial dado el alto impacto social que producen, por lo tanto su localización puede ser consultada a La Secretaría de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y /o a la Secretaría de Obras Públicas.

a. DE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE Y VIABILIDAD:

Usos Principales: Terminales terrestres, de pasajeros y de carga

Usos complementarios: Los necesarios para el buen funcionamiento del uso principal.

b. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS:

Usos Principales: Instalaciones de acueducto alcantarillado, energía y teléfonos.

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

c. DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS.

Usos Principales: Cementerio Municipal, hornos crematorios, salas de velación y capillas.

Usos Complementarios: Funerarias, cafeterías, y vivienda del celador.

d. DE LOS SERVICIOS CARCELARIOS:

Usos Principales: Cárceles y Correccionales.

Usos Complementarios: Talleres industriales, artesanales e integrados al uso principal.

e. DE LOS SERVICIOS DE DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS LIQUIDOS Y SÓLIDOS

Usos principales: Plantas de Tratamiento de desechos líquidos y sólidos, puntos de transferencia de basuras.



CAPITULO III

ÁREA ESPECIAL DE SERVICIOS HOSPITALARIOS (AESH)

ARTICULO 51. Se determina como Áreas especial de servicios hospitalarios, los sectores en los que se ubican los centros hospitalarios o de salud tanto en la cabecera municipal de Miranda, como en los centros poblados.

ARTICULO 52. Esta zona será objeto de un tratamiento especial, con el fin adoptar usos de bajo impacto negativo que estén acorde a las características del sector y evitar actividades que atenten con la tranquilidad, el ornato y el entorno urbanístico de esta zona en especial.

ZONA DE INFLUENCIA AL HOSPITAL O CENTROS DE SALUD.

Zona Influencia Hospital	Área	Frente	Altura	Índice Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar	160.00	8.00	6.00	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	240.00	10.00	6.00	140%	70%
Vivienda Multifamiliar	240.00	12.00	9.00	210%	70%

2. AISLAMIENTO:

Posteriores: 3.00 Metros a partir de la cubierta del Segundo Piso.

Antejardín: 3.00 Metros de áreas de nuevo desarrollo y para el área

Consolidada donde no exista no se exigirá.

PARAGRAFO: Usos compatibles. Comercio y servicios definidos como Permitido (P) para el sector donde se ubican los respectivos centros hospitalarios o de salud (Sector 1 para Miranda, sector 3 para El Ortigal y sector 1 para Santa Ana) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la cabecera municipal de Miranda y/o en los centros poblados, Recreativo grupo 1

Usos Restringidos: Los demás que hacen parte del presente Código.



CAPITULO IV

AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS (AC)

ARTICULO 53. Se entiende por Área de Actividad Comercial y de servicios, aquellos sectores que presentan exclusivamente uso comercial y de Servicios, en los que predomina las actividades de intercambio comercial y/o prestación de servicios, los predios en su totalidad están dedicados a estas actividades. Se debe promover la consolidación ordenada de estas áreas.

1. USOS PRINCIPALES

Área de Actividad Comercial y de servicios.	AREA LOTE	FRENTE ML	ALTURA ML (máxima)	Índice de Construcción	Índice Ocupación
Locales individuales	120.00	8.00	3.00	210%	70%
Agrupaciones de Locales	280.00	12.00	6.00	210%	70%
Centros comerciales	900.00	30.00	12.00	320%	70%

Estos son los requerimientos mínimos.

2. AISLAMIENTOS:

Posteriores: 3.00 metros a partir del segundo piso

Retroceso: 3.00 metros en área de nuevo desarrollo, el área Consolidada donde no exista antejardín no se exigirá.

3. Estacionamientos: Uno (1) por cada 4 locales comerciales o por cada 360 M² solucionado al interior del área de paramento de la edificación. (siempre y cuando las condiciones físicas lo permitan).

4. Altura Máxima: 4 Pisos o 12 Metros.

ARTICULO 54. Se permitirá en esta área, exclusivamente actividades comerciales, de servicios e industriales, de bajo y medio impactos compatibles con el entorno. Las actividades adecuadas y permitidas se definen de acuerdo a la sectorización de actividades comerciales y de servicios en el área urbana.



ARTICULO 55. En estas áreas se pueden desarrollar, locales individuales comerciales y de servicios, agrupaciones de locales y/o oficinas, centros comerciales, conglomerados comerciales, hoteles, plazas de mercado (planificadas), entre otras, teniendo en cuenta lo definido en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la cabecera municipal de Miranda y/o en los centros poblados, y su viabilidad con respecto a las características del entorno) .

PARAGRAFO: Usos compatibles. Recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupo 1 y 2.

CAPITULO V

AREA DE ACTIVIDAD MIXTA (AM)

ARTICULO 56. Se entiende por Área de Actividad, Comercial aquellos sectores residenciales que por razones socioeconómicas presentan usos Comerciales y de Servicios, existen actualmente expectativas de cambios en el uso del suelo, por su cercanía a las áreas de Actividad comercial, donde debe propiciarse la consolidación en orden de estas áreas.

1. USOS PRINCIPALES

Área de Actividad Mixta	AREA LOTE	FRENTE ML	ALTURAM L	Índice de Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar	160.00	8.00	9.00	210%	70%
Vivienda Bifamiliar	240.00	12.00	9.00	210%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	320.00	20.00	12.00	380%	70%

2. AISLAMIENTOS:

Posteriores: 3.00 metros a partir del segundo piso

Retroceso: 3.00 metros en área de nuevo desarrollo, el área Consolidada donde no exista antejardín no se exigirá.

3. Estacionamientos: Uno (1) por cada 200 M² solucionado al interior del área de paramento de la edificación.

4. Altura Máxima: 4 Pisos o 12 Metros.

ARTICULO 57. Se permitirá en esta área, en general actividades comerciales, de servicios e industriales referidos a la Microempresa de bajo y medio impactos compatibles con la vivienda y



necesarios para la prestación de servicios o la generación de empleo (ver Tabla de actividades comerciales y de servicios adecuadas por sector en el área Urbana).

ARTICULO 58. Se podrán desarrollar edificaciones residenciales unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares y Multifamiliares, Edificaciones Mixtas, Conjuntos y Agrupaciones Compatibles con los Usos Principales.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles. Comercio definido como **permitido** (p) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la cabecera municipal de Miranda y/o en los centros poblados, Recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupo 1 y 2.

CAPITULO VI ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

ARTICULO 59. Reglamenta mediante este código el tipo de establecimientos comerciales que se aplicarán según el impacto sobre las áreas de actividad residencial, el espacio público, urbano y el medio ambiente, el uso y las actividades comerciales, se clasifican de acuerdo con sus características generales y el impacto urbanístico, paisajístico y ambiental que genera en su entorno o igualmente el riesgo que genere su desarrollo en determinado sector.

Para las actividades comerciales son tenidos en cuenta factores como son el tipo de distribución (minorista o mayorista) y la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional).

PARÁGRAFO 1. La viabilidad del uso comercial y de servicios en los sectores planteados, se establece de acuerdo a las siguientes convenciones:

P. Permitido	X. No permitido
R. Restringido	E. Existentes
ACT. Aprobación por Comité Técnico	Scc. Sobre corredor comercial

P. Permitido. Sobre el sector se permite el desarrollo comercial o de servicios (y/o Institucional) cumpliendo las normas, lineamientos y requerimientos establecidos.



R. Restringido. Se define como uso restringido aquel que debe cumplir con las normas establecidas para su correcto funcionamiento, debido al impacto que pueda generar en el entorno (sector de ubicación). Los establecimientos que estén en funcionamiento actualmente, y que a partir de la siguiente clasificación se determinen como uso restringido, deberán determinar en conjunto con La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas el tiempo adecuado y necesario para adoptar una nueva reglamentación para continuar con su funcionamiento con las adecuaciones necesarias.

X. No permitido. Restringido totalmente, los desarrollos existentes en sectores no permitidos deben trasladarse a otros sectores donde sea factible y permitido su implementación.

E. Existentes. Son los usos que en la actualidad se encuentran en funcionamiento en el área de ubicación, pero no es permitido desarrollos de similares características y tipología.

Scc. Sobre corredor comercial. Se permite la ubicación de comercio únicamente sobre el corredor comercial determinado para el sector correspondiente en el plano de actividades comerciales y de servicios.

Act. Aprobación por Comité Técnico de Planeación. Son los usos que requieren someterse a un estudio por parte del Comité Técnico de Planeación para su aprobación o negación, debido al alto impacto que puede generar en cualquier sector planteado, Su localización sólo podrá realizarse en las áreas definidas en plano uso del suelo y áreas de actividad - propuesta (Actividad comercial y de servicios).

PARÁGRAFO 2. El Comité Técnico de Planeación debe estar integrado por la La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas, la Secretaria Administrativa, de Gobierno y Participación Comunitaria, Personero Municipal, representante del Concejo Municipal y representantes del establecimiento y de la comunidad afectada.

ARTICULO 60. La viabilidad del uso y las actividades comerciales y de servicios en la cabecera municipal y los centros poblados se define a continuación:

- En Miranda:



Tabla 1.

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR SECTOR EN LA CABECERA MUNICIPAL DE MIRANDA					
	S1	S2	S3	S4	S5
Comercio minorista productos uso Cotidiano					
Artículos para el aseo.	P	P	P	X	X
Cacharrería y miscelánea.	P	Act	Act	X	X
Calzado y manufacturas de cuero.	P	P	Act	X	X
Droguería y farmacia, cosméticos. Droguería veterinaria.	P	P	P	P	X
Floristería.	P	P	P	P	P
Panaderías y bizcocherías.	P	P	P	Act	X
Papelería revisterías, tarjetería y dibujo.	P	P	P	X	P
Plantas y viveros.	X	P	P	Act	P
Prendas de vestir.	P	P	Act	X	Act
Salsamentaría.	P	P	X	X	X
Sastrería y costura.	P	P	P	X	X
Supermercados hasta 300 m2	Act	Act	Act	X	P
Comercio minoristas suntuario o frecuente					
Accesorios de madera y metal.	P	P	P	X	P
Adornos y decoración, artesanías	P	P	P	X	P
Artículos deportivos. Camping y juguetería	P	P	Act	X	Act
Artículos eléctricos y electrónicos	P	P	P	X	Act
Comercialización de artículos funerarios	Act	Scc	X	X	X
Comercio de productos plásticos y cauchos	P	P	X	X	X
Comercio menor de productos agrícolas	Act	Act	X	X	X
Electrodomésticos y telecomunicaciones	P	P	P	X	Act
Estandos	Act	X	X	X	P
Ferretería menor	P	Act	X	X	X
Fotografía relojería, joyería, platería, computadores	P	P	P	X	Act
Instrumentos de precisión y musicales	P	P	P	X	Act
Loterías y chances	R	Act	X	Act	X
Material didáctico y de enseñanza	P	P	P	X	X
Materiales médicos y odontológicos, ópticas	P	P	Act	X	X
Muebles y equipos para el hogar y oficina	P	P	P	X	Act
Peletería, cueros y afines.	P	P	P	X	X
Productos químicos no tóxicos.	R	Act	X	X	X
Repuestos livianos nuevos para automotores y motos.	X	Scc	X	Act	X
Supermercados.	X	Act	Act	X	Act
Textiles, ropa industrial y trabajo.	P	P	Act	X	X
Veterinarios, comercio menor de animales domésticos.	Act	Act	X	X	X
Vidrios y espejos.	P	P	Act	X	X

Continuación Tabla 1.

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR SECTOR EN LA CABECERA MUNICIPAL DE MIRANDA					
Comercio minorista industrial					
Accesorios y repuestos pesados para automotores y maquinaria.	Act	R	Act	X	X
Cemento, concreto, piedra, arena.	X	Act	Act	X	X
Deposito de materiales de construcción.	X	Act	Act	X	X
Ventas de aluminio, hierro, chipas, varillas.	Act	P	P	X	X
Venta de madera.	Act	P	P	X	X
Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos					
Maquinaria agrícola.	R	Act	Act	X	X



Maquinaria industrial (equipos y accesorios).	Act	Act	Act	X	X
Comercio mayorista en general.					
Bebidas alcohólicas y no alcohólicas.	Act	Act	X	X	Act
Deposito mayorista de alimentos procesados.	P	Act	X	X	X
Ferretería mayorista.	P	P	P	X	X
Maquinaria.	Act	Act	Act	X	X
Materia prima para la industria alimenticia.	P	P	X	X	X
Materias primas diferentes a la alimenticia.	P	P	P	X	X
Supermercados.	P				
Comercio minorista de recuperación de materiales.					
Compraventa de chatarra.	X	Act	X	X	X
Compraventa de papel, vidrios y chatarra	X	Act	X	X	X

Tabla N° 2.

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE SERVICIO PERMITIDOS POR SECTOR EN LA CABECERA MUNICIPAL DE MIRANDA					
	S1	S2	S3	S4	S5
Servicios bancarios e intercambio comercial					
Bancos centrales y comerciales	P	P	P	P	Act
Casas de cambio de moneda	P	Act	Act	P	P
Corporaciones de crédito y ahorro	P	P	Act	Act	P
Compraventas	Act	Act	Act	X	X
Servicios de hospedaje					
Casas de huéspedes, residencias estudiantiles	P	P	P	X	P
Hoteles, apartahoteles, hostales	P	P	P	Act	Act
Residencias	X	X	Act	Act	Act
Moteles, amoblados	X	X	X	X	Act
Servicios de reparación y mantenimiento maquinaria y motores					
Reparación de bicicletas	P	P	X	Act	X
Reparación de mecánica industrial	X	Act	X	X	X
Reparación de mobiliario	Act	P	Act	X	X
Reparación de motores pesados excepto los de automóviles	X	Act	X	Act	X
Servicio de torno y soldadura	P	P	Act	Act	X
Talleres de mecánica industrial	X	Act	X	Act	X
Servicios de esparcimiento, ocio y recreación					
Boleras, billares	Act	Act	P	X	P
Canchas de tejo	X	Act	X	X	X
Discotiempos, academias de baile	P	P	P	X	P
Espectáculos ocasionales	P	P	P	X	P
Gimnasios, baños turcos, saunas, salas de masaje	P	P	P	X	P
Salas de cine	P	P	P	X	P
Teatros	P	P	P	X	P

Continuación tabla 2.

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE SERVICIO PERMITIDOS POR SECTOR EN LA CABECERA MUNICIPAL DE MIRANDA					
Servicios de expendio de combustibles, parqueo y reparación mecánica de automotores					
Parqueaderos de vehículos, con mas de 3 ton	X	Act	Act	Act	X
Parqueaderos de vehículos, hasta 3 ton	Act	P	Act	Act	P
Reparación en general de automóviles	X	Act	Act	Act	Act
Reparación en general de motocicletas	X	P	P	X	Act
Servicios al vehículo liviano, hasta 3 ton	X	P	P	Act	X
Servicios al vehículo pesado, con mas de 3 ton	X	Act	Act	Act	X



Servicios generales de complemento					
Fotocopiadoras	P	P	P	X	P
Tipografías, litografías e impresión	P	P	P	X	X
Marquetería	P	P	P	X	X
Servicios relacionados con construcción					
Alquiler de equipos de construcción	X	Act	X	Act	X
Marmolería	X	Act	X	X	X
Servicios de mantenimiento y reparación de equipos y electrodomésticos					
Reparación y mantenimiento de aparatos de uso domestico	P	P	P	X	X
Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos y de oficina	P	P	P	X	X
Servicios especializados domésticos y para la industria	Act	P	P	X	X
Servicio de cuidado de población específica					
Asilos de ancianos, orfanios	Act	Act	Act	X	X
Hogares para ciegos y lisiados	Act	P	Act	X	X
Hogares de niños subnormales y especiales	Act	P	Act	X	X
Guarderías, preescolares y jardines infantiles	P	P	Act	X	X
Servicios generales					
Alquiler de artículos pequeños	P	P	P	X	X
Cerrajería	P	P	Act	Act	X
Fuentes de soda	P	P	P	P	P
Peluquerías y salas de cuidado para animales domésticos	Act	P	P	X	X
Peluquería en general	P	P	P	X	X
Restaurante, heladería, panadería, cafetería sin consumo de licor	P	P	P	P	P
Lavanderías mecánicas y manuales, lavanderías en seco	P	P	P	X	X
Servicio de esparcimiento nocturno					
Bares y tabernas	Act	X	Act	X	P
Casas de lenocinio, prostibulos o similares	X	X	X	X	Act
Casinos, establecimientos juegos de azar	Act	X	X	X	Act
Galleras	X	Act	X	X	Act
Juegos de video	P	P	Act	X	X
Discotecas	E	R	X	X	P
Griles coreográficos y cantinas	X	X	X	X	Act
Otros					
Carpintería y ebanistería	P	P	P	X	X
Depósitos y bodegas de almacenamiento	X	Act	X	Act	X
Salas de velación y servicios exequiales	Act	Sc	X	X	X
Servicios de culto y oración	Act	Act	X	Xt	X

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán, 2002.

- En El Ortigal:

Tabla N° 3

TABLA DE TIPOLOGIAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR SECTOR EN EL CENTRO POBLADO "El Ortigal"				
	S1	S2	S3	S4
Comercio minorista productos uso Cotidiano				
Artículos para el aseo.	P	P	P	X
Cacharrería y miscelánea.	P	P	P	X
Calzado y manufacturas de cuero.	P	P	P	X



Droguería y farmacia, cosméticos. Droguería veterinaria.	P	P	P	X
Floristería.	P	P	P	Act
Panaderías y bizcocherías.	P	P	P	Act
Papelería revisterías, tarjetería y dibujo.	P	P	P	X
Plantas y viveros.	X	Act	Act	P
Prendas de vestir.	P	P	P	X
Salsamentaría.	Act	P	Act	X
Sastrería y costura.	P	P	P	X
Supermercados hasta 300 m2	R	P	Act	X
Comercio minoristas suntuario o frecuente				
Accesorios de madera y metal.	P	P	P	X
Adornos y decoración, artesanías	P	P	P	X
Artículos deportivos. Camping y juguetería	P	Sc	Sc	X
Artículos eléctricos y electrónicos	P	P	P	X
Comercialización de artículos funerarios	X	P	X	X
Comercio de productos plásticos y cauchos	X	Sc	Sc	P
Comercio menor de productos agrícolas	R	P	Act	P
Electrodomésticos y telecomunicaciones	P	P	P	X
Estandos	Act	Act	X	X
Ferretería menor	Act	P	P	X
Fotografía relojería, joyería, platería, computadores	P	P	P	X
Instrumentos de precisión y musicales	P	Act	P	X
Loterías y chances	Act	P	P	X
Material didáctico y de enseñanza	P	Act	P	X
Materiales médicos y odontológicos, ópticas	P	P	P	X
Muebles y equipos para el hogar y oficina	P	P	P	X
Peletería, cueros y afines.	P	P	P	X
Productos químicos no tóxicos.	X	X	X	Act
Repuestos livianos nuevos para automotores y motos.	Act	Act	Act	P
Supermercados.	X	Act	Act	Act
Textiles, ropa industrial y trabajo.	R	P	P	X
Veterinarios, comercio menor de animales domésticos.	R	P	P	X
Vidrios y espejos.	Act	P	P	X
Comercio minorista industrial				
Accesorios y repuestos pesados para automotores y maquinaria.	X	X	Act	P
Cemento, concreto, piedra, arena.	X	Act	Act	Act
Deposito de materiales de construcción.	X	Act	Act	P
Ventas de aluminio, hierro, chipas, varillas.	E	X	X	Act
Venta de madera.	X	X	X	Act
Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos				
Maquinaria agrícola.	P	Act	Act	P
Maquinaria industrial (equipos y accesorios).	P	Act	X	P

Continuación Tabla 3.

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR SECTOR EN EL CENTRO POBLADO "El Ortigal"				
Comercio mayorista en general.				
Bebidas alcohólicas y no alcohólicas.	X	X	X	X
Deposito mayorista de alimentos procesados.	X	Act	X	Act
Ferretería mayorista.	X	Act	X	Act
Maquinaria.	X	X	X	Act
Materia prima para la industria alimenticia.	X	X	Act	Act
Materias primas diferentes a la alimenticia.	X	X	Act	X
Supermercados.	X	Act	Act	X
Comercio minorista de recuperación de materiales.				



Compraventa de chatarra.	X	X	X	Act
Compraventa de papel, vidrios y chatarra	X	X	X	Act

Tabla 4

TABLA DE TIPOLOGIAS DE SERVICIOS PERMITIDOS POR ZONA EN EL CENTRO POBLADO “El Ortigal”				
Servicios bancarios e intercambio comercial				
Bancos centrales y comerciales	P	P	X	X
Casas de cambio de moneda	P	P	X	X
Corporaciones de crédito y ahorro	P	P	X	X
Compraventas	P	P	X	X
Servicios de hospedaje				
Casas de huéspedes, residencias estudiantiles	P	P	P	X
Hoteles, apartahoteles, hostales	P	P	P	X
Residencias	R	P	X	X
Moteles, amoblados	X	X	X	X
Servicios de reparación y mantenimiento maquinaria y motores				
Reparación de bicicletas	X	Act	P	X
Reparación de mecánica industrial	X	Act	X	P
Reparación de mobiliario	X	Act	X	Act
Reparación de motores pesados excepto los de automóviles	X	X	X	P
Servicio de torno y soldadura	X	Act	X	P
Talleres de mecánica industrial	X	Act	X	Act
Servicios de esparcimiento, ocio y recreación				
Boleras, billares	Act	X	X	X
Canchas de tejo	X	X	X	X
Discotiempos, academias de baile	P	R	P	X
Espectáculos ocasionales	P	X	P	X
Gimnasios, baños turcos, saunas, salas de masaje	P	P	P	X
Salas de cine	P	R	P	X
Teatros	P	R	P	X
Servicios de expendio de combustibles, parqueo y reparación mecánica de automotores				
Parqueaderos de vehículos, con mas de 3 ton	X	X	X	Act
Parqueaderos de vehículos, hasta 3 ton	Act	X	Act	P
Reparación en general de automóviles	X	Sc	Sc	P
Reparación en general de motocicletas	X	P	P	R
Servicios al vehículo liviano, hasta 3 ton	X	Sc	Act	P
Servicios al vehículo pesado, con mas de 3 ton	X	X	X	Sc

Continuación Tabla 4.

TABLA DE TIPOLOGIAS DE SERVICIOS PERMITIDOS POR ZONA EN EL CENTRO POBLADO “El Ortigal”				
Servicios generales de complemento				
Fotocopiadoras	P	P	P	X
Tipografías, litografías e impresión	P	P	P	X
Marquetería	P	P	P	X
Servicios relacionados con construcción				
Alquiler de equipos de construcción	X	Act	X	P
Marmolería	X	X	X	Act
Servicios de mantenimiento y reparación de equipos y electrodomésticos				



Reparación y mantenimiento de aparatos de uso domestico	P	P	P	X
Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos y de oficina	P	P	P	X
Servicios especializados domésticos y para la industria	P	X	P	X
Servicio de cuidado de población específica				
Asilos de ancianos, orfancios	X	P	P	X
Hogares para ciegos y lisiados	X	P	P	X
Hogares de niños subnormales y especiales	X	P	P	X
Guarderías, preescolares y jardines infantiles	Act	P	P	X
Servicios generales				
Alquiler de artículos pequeños	P	P	P	X
Cerrajería	P	P	P	X
Fuentes de soda	P	R	P	X
Peluquerías y salas de cuidado para animales domésticos	R	P	P	X
Peluquería en general	P	P	P	X
Restaurante, heladería, panadería, cafetería sin consumo de licor	P	P	P	X
Lavanderías mecánicas y manuales, lavanderías en seco	P	P	R	X
Servicio de esparcimiento nocturno				
Bares y tabernas	Act	Act	X	X
Casas de lenocinio, prostibulos o similares	X	X	X	X
Casinos, establecimientos juegos de azar	Act	X	X	X
Galleras	X	Act	X	X
Juegos de video	Act	X	Act	X
Discotecas	Act	X	X	X
Griles coreográficos y cantinas	X	X	X	X
Otros				
Carpintería y ebanistería	R	P	P	X
Depósitos y bodegas de almacenamiento	X	X	X	Act
Salas de velación y servicios exequiales	E	P	X	X
Servicios de culto y oración	E	P	Act	X

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán, 2002.

- En Santa Ana.

TABLA 5

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR SECTOR EN EL CENTRO POBLADO "Santa Ana"			
	S1	S2	S3
Comercio minorista productos uso Cotidiano			
Artículos para el aseo.	P	P	P
Cacharrería y miscelánea.	P	P	P
Calzado y manufacturas de cuero.	P	R	X



Droguería y farmacia, cosméticos. Droguería veterinaria.	P	P	X
Floristería.	P	P	P
Panaderías y bizcocherías.	P	P	X
Papelería revisterías, tarjetería y dibujo.	P	P	X
Plantas y viveros.	X	R	P
Prendas de vestir.	P	P	X
Salsamentaria.	X	R	P
Sastrería y costura.	P	P	X
Supermercados hasta 300 m2	R	Sc	P
Comercio minoristas suntuario o frecuente			
Accesorios de madera y metal.	X	R	P
Adornos y decoración, artesanías	P	P	R
Artículos deportivos. Camping y juguetería	P	P	X
Artículos eléctricos y electrónicos	P	P	X
Comercialización de artículos funerarios	X	Act	X
Comercio de productos plásticos y cauchos	X	R	P
Comercio menor de productos agrícolas	X	R	P
Electrodomésticos y telecomunicaciones	P	P	X
Estancos	X	P	R
Ferretería menor	X	P	P
Fotografía relojería, joyería, platería, computadores	P	P	X
Instrumentos de precisión y musicales	P	P	X
Loterías y chances	R	R	R
Material didáctico y de enseñanza	P	P	X
Materiales médicos y odontológicos, ópticas	P	P	X
Muebles y equipos para el hogar y oficina	P	P	X
Peletería, cueros y afines.	R	P	X
Productos químicos no tóxicos.	X	X	Act
Repuestos livianos nuevos para automotores y motos.	X	R	Act
Supermercados.	X	Sc	R
Textiles, ropa industrial y trabajo.	X	Act	Act
Veterinarios, comercio menor de animales domésticos.	X	R	P
Vidrios y espejos.	X	P	R
Comercio minorista industrial			
Accesorios y repuestos pesados para automotores y maquinaria.	X	X	Act
Cemento, concreto, piedra, arena.	X	Act	Act
Deposito de materiales de construcción.	X	Act	R
Ventas de aluminio, hierro, chapas, varillas.	X	Act	P
Venta de madera.	X	Act	Act
Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos			
Maquinaria agrícola.	X	R	P
Maquinaria industrial (equipos y accesorios).	X	X	X

Continuación Tabla 5.

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR SECTOR EN EL CENTRO POBLADO "Santa Ana"			
Comercio mayorista en general.			
Bebidas alcohólicas y no alcohólicas.	X	X	Act
Deposito mayorista de alimentos procesados.	X	X	Act
Ferretería mayorista.	X	X	Act
Maquinaria.	X	X	Act
Materia prima para la industria alimenticia.	X	X	Act
Materias primas diferentes a la alimenticia.	X	X	Act
Supermercados.	X	Act	Act
Comercio minorista de recuperación de materiales.			
Compraventa de chatarra.	X	X	X



Compraventa de papel, vidrios y chatarra	X	X	X
--	---	---	---

TABLA 6

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE SERVICIO PERMITIDOS POR ZONA EN EL CENTRO POBLADO "Santa Ana"			
	S1	S2	S3
Servicios bancarios e intercambio comercial			
Bancos centrales y comerciales	P	X	X
Casas de cambio de moneda	P	X	X
Corporaciones de crédito y ahorro	P	R	X
Compraventas	P	R	X
Servicios de hospedaje			
Casas de huéspedes, residencias estudiantiles	P	P	X
Hoteles, apartahoteles, hostales	P	P	X
Residencias	X	Act	X
Moteles, amoblados	X	X	X
Servicios de reparación y mantenimiento maquinaria y motores			
Reparación de bicicletas	X	P	R
Reparación de mecánica industrial	X	R	Act
Reparación de mobiliario	X	R	Act
Reparación de motores pesados excepto los de automóviles	X	X	X
Servicio de torno y soldadura	X	X	Act
Talleres de mecánica industrial	X	X	Act
Servicios de esparcimiento, ocio y recreación			
Boleras, billares	X	Sc	X
Canchas de tejo	X	X	Act
Discotendas, academias de baile	P	P	X
Espectáculos ocasionales	R	Sc	X
Gimnasios, baños turcos, saunas, salas de masaje	P	Sc	X
Salas de cine	P	R	X
Teatros	P	P	X
Servicios de expendio de combustibles, parqueo y reparación mecánica de automotores			
Parqueaderos de vehículos, con mas de 3 ton	X	X	Act
Parqueaderos de vehículos, hasta 3 ton	X	X	Act
Reparación en general de automóviles	X	Act	Act
Reparación en general de motocicletas	X	Act	R
Servicios al vehículo liviano, hasta 3 ton	X	Sc	Act
Servicios al vehículo pesado, con mas de 3 ton	X	X	Act
Servicios generales de complemento			
Fotocopiadoras	P	P	X
Tipografías, litografías e impresión	P	P	X
Marquetería	P	P	X

Continuación Tabla 6.

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE SERVICIO PERMITIDOS POR ZONA EN EL CENTRO POBLADO "Santa Ana"			
Servicios relacionados con construcción			
Alquiler de equipos de construcción	X	Act	Act
Marmolería	X	Act	X
Servicios de mantenimiento y reparación de equipos y electrodomésticos			
Reparación y mantenimiento de aparatos de uso domestico	P	P	X
Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos y de oficina	P	R	X
Servicios especializados domésticos y para la industria	P	P	X
Servicio de cuidado de población específica			
Asilos de ancianos, orfanos	P	R	X
Hogares para ciegos y lisiados	Act	R	X



Hogares de niños subnormales y especiales	Act	Act	X
Guarderías, preescolares y jardines infantiles	P	P	X
Servicios generales			
Alquiler de artículos pequeños	P	P	X
Cerrajería	P	P	X
Fuentes de soda	P	P	X
Peluquerías y salas de cuidado para animales domésticos	P	P	X
Peluquería en general	P	P	X
Restaurante, heladería, panadería, cafetería sin consumo de licor	P	Act	X
Lavanderías mecánicas y manuales, lavanderías en seco	X	Act	Act
Servicio de esparcimiento nocturno			
Bares y tabernas	X	Act	X
Casas de lenocinio, prostibulos o similares	X	X	X
Casinos, establecimientos juegos de azar	X	X	X
Galleras	X	X	Act
Juegos de video	X	Act	X
Discotecas	Act	X	X
Griles coreográficos y cantinas	X	X	X
Otros			
Carpintería y ebanistería	P	P	X
Depósitos y bodegas de almacenamiento	X	X	Act
Salas de velación y servicios exequiales	X	Act	X
Servicios de culto y oración	R	Act	X

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán, 2002.

ARTICULO 61. Para cualquier otra actividad comercial y de servicios planteada que no haga parte de la anterior lista es necesario consultar a la Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y al Comité Técnico de Planeación quienes serán los que definan su viabilidad.

CAPITULO VII

AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL URBANA AIU

ARTICULO 62. Son Áreas de actividad Industrial Urbana las que cuyo carácter es predominantemente industrial y presenta una mezcla de usos compatibles con el principal y muy restringidos en relación con el residencial, no causan impacto ambiental, paisajístico y urbanístico en el entorno inmediato y en la totalidad del contexto urbano.

ARTICULO 63. Se permitirá para esta área de actividad el desarrollo de sistemas de urbanización industrial, agrupaciones mixtas de industria- comercio y servicios y todo tipo de edificaciones especializadas para el uso industrial y sus servicios complementarios, siempre y cuando no generen impactos ambientales y urbanísticos negativos sobre el entorno; se cumpla con los requisitos y normativas definidos por la Secretaria de Planeación e Infraestructura y Obras



Publicas, y las actividades y funcionamiento sean interiorizadas en las áreas proyectadas para el uso.

ARTICULO 64. Para el funcionamiento del uso industrial en área urbana se requiere de la licencia ambiental otorgada por la corporación Autónoma regional del Cauca C.R.C.

ARTICULO 65. Se debe generar aislamientos de gran proporción con el entorno, garantizando condiciones de salubridad, ninguna contaminación visual, tranquilidad en el entorno y continuidad de actividades cotidianas.

PARÁGRAFO 1. Los tipos de aislamientos y medidas técnicas necesarias para un funcionamiento adecuado del uso industrial o agroindustrial sin generar un alto impacto ambiental son:

- Barrera visuales (cerramiento arbóreo preferiblemente).
- Barreras acústicas (Barreras arbóreas y creación de montículos de tierra en la periferia para control acústico).
- Actividades interiorizadas únicamente.
- Control a la emisión de agentes contaminantes.
- Áreas de acceso y maniobra de vehículos aisladas y sin contacto directo con los habitantes.

CAPITULO VIII

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-1

ARTICULO 66. Se entiende como área de Actividad Residencial AR-1 aquellas zonas que se aplicará un plan parcial de mejoramiento integral que por sus características son sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de Equipamientos, Zonas Recreativas y Servicios Públicos entre otros aspectos se debe propiciar la consolidación de estas áreas.

1. USOS PRINCIPALES

Actividad R-1	Área	Lote	Frente MI	Altura	Índice	Índice de
---------------	------	------	-----------	--------	--------	-----------



	mínimo		Maxima	Construcción	Ocupación
Vivienda Unifamiliar	60	5.00	6.00	140	70%
Vivienda Bifamiliar	110	9.00	6.00	140%	70%
Multifamiliar	240	12.00	9.00	280%	70%

2. AISLAMIENTOS

POSTERIORES:

3.00 metros a partir del Segundo Piso.

RETROCESOS O ANTEJARDÍN:

2.00 Metros, Solo Exige Sobre Vía Peatonal.

GARAJES:

En soluciones de conjunto se exige un Estacionamiento al descubierto por cada siete (7) viviendas mínimo.

ARTICULO 67. Se determinarán en esta zona a las edificaciones existentes que deseen readecuar la vivienda unifamiliar con una altura Máxima de dos pisos (6ML), el aprovechamiento del antejardín, para localización de la de la escalera cuando este antejardín sea igual o mayor a dos (2) metros.

ARTICULO 68. Toda nueva edificación, reforma mayor, adición o subdivisión de construcciones existentes deberán plantear los aislamientos determinados para la vivienda con Normas Mínimas y conservar la altura permitida en el área y la línea de paramento definida.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles; comercio grupo 1, recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupos 1 y 2. Y **Usos Restringidos;** los demás que hacen parte del presente Código.

CAPITULO VIII

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – AR-2

ARTICULO 69. El Área de Actividad Residencial (AR-2) esta conformado por los sectores urbanos que presentan estado de desarrollo incompletos, sin embargo a nivel del paisaje tiene características de homogeneidad y buen estado de las edificaciones; los desarrollos posteriores han continuado fortaleciendo esta tendencia, predominando estas área de actividad en el área urbana. Se les aplicarán políticas, planes parciales que conlleven al desarrollo urbanístico progresivo y promoviendo la consolidación y/o densificación con miras a la utilización más



eficiente del suelo a través del mejoramiento de las infraestructuras, Equipamiento y Espacio Público.

1. USOS PRINCIPALES

Actividad AR-2	Área Lote Mínimo	Frente ML	Altura ML	Índice Construcción	Índice Ocupación
Venda Unifamiliar	84.00	6.00	6.00	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	126.00	9.00	6.00	140%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	260.00	12.00	12.00	290%	70%

2. AISLAMIENTOS

POSTERIORES:

3.00 Metros a partir del Segundo Piso.

RETROCESOS O ANTEJARDINES:

En áreas de nuevo desarrollo será de 3.00 mts mínimo. En áreas desarrolladas donde no exista. Antejardín no se exigirá.

GARAJES:

En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento por cada siete (7) viviendas.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles; comercio y servicios definidos como **permitidos** (p) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la cabecera municipal de Miranda y/o en los centros poblados. recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupos 1 y 2.

Usos restringidos; Comercio y servicios establecidos como **restringidos** (R) o **No permitidos** (X) en la tabla de topologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la cabecera municipal de Miranda y/o en los centros poblados.

CAPITULO IX

DEL AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-3

ARTICULO 70. Se entiende por área de actividad residencial AR-3, los sectores que se encuentran consolidados o urbanizados, condicionadas por su tamaño predial existente, Corresponde a los sectores en donde se localizan viviendas técnicamente planeadas, independientes, con toda la prestación de servicios públicos, y con viabilidad para acceder a



servicios como el teléfono y la televisión .codificada, entre otros. Sus características urbanísticas con capacidad ó no de liberación volumétrica y su tratamiento serán de **DENSIFICACIÓN**.

1. USOS PRINCIPALES

AREA ACTIVIDAD AR-3	Area Lote	Frente MI	Altura ML	Índice Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar	500.00	25.00	9.00	210%	20%
Vivienda Bifamiliar	500.00	25.00	9.00	210%	40%
Multifamiliar hasta 4 pisos	900.00	30.00	12.00	280%	60%
Multifamiliar más de 4 pisos	900.00	30.00	20.00	Por piso adicional 50% del área del lote	60%

2. AISLAMIENTO

Posteriores: 3.00 Metros a partir del segundo piso

Retroceso o antejardín: 3.00 Metros en área de nuevo desarrollo en el área consolidada donde no exista antejardín no se exige.

PARAGRAFO: Usos compatibles; comercio grupo 1, recreativo grupo 1, Institucional grupo. Y **Usos restringidos;** los demás que hacen parte del presente Código.

CAPITULO X

ÁREA DE ACTIVIDAD RECREATIVA Y DEPORTIVA (AARD).

ARTICULO 71. Son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así:

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental, social urbanístico como centros recreativos, polideportivos.

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



ARTICULO 72. Conformase el sistema y estructura de áreas de recreación y deporte del Municipio de Miranda - Zona Urbana, mediante la integración y/o creación de los siguientes elementos:

En Miranda.

1. Centro Recreativo y Deportivo “club Social Los Bomberos”.
2. Parque recreacional Municipal de Miranda “Chiquilines”.
3. Cancha de Fútbol.

En El Ortigal,.

4. Centro recreativo y deportivo de El Ortigal,.

En Santa Ana.

- 5 Centro recreativo y deportivo de Santa Ana.

ARTICULO 73. En las áreas definidas para el uso recreacional (ver plano Uso del suelo y áreas de actividad – Propuesta), no se pueden establecer ningún otro tipo de uso del suelo.

ARTICULO 74. Los elementos integrantes referidos en el artículo anterior y delimitados en el plano de Uso del Suelo y áreas de actividad – Propuesta, se deberán conservar invaluablemente su carácter de Zona de servicio Recreacional y Deportiva.

ARTICULO 75. De las zonas recreativas.

Usos principales: Recreacionales grupos 1 y 2

Usos complementarios: Fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías.

ARTICULO 76. Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas, y demás normas aplicables serán objeto de concertación con La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas



ARTICULO 77. Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas.

CAPITULO XI

AREA DE PARQUES Y/O ZONAS VERDES (APZV).

ARTICULO 78. Son aquellos espacios destinados al esparcimiento público, a la interacción social, están al alcance de toda la población, brindando un bienestar psicológico y físico a la población. Son los elementos que articulan y dan transición al espacio privado y al espacio público.

ARTICULO 79. Conformase el sistema y estructura de áreas de parques y/o zonas verdes del Municipio de Miranda, Zona Urbana mediante la integración de los siguientes elementos:

En Miranda.

- Parque Central.
- Plaza Central.
- Parque Barrio El Rosario.
- Parque ° Barrio Colseguros.
- Parque Barrio La Colombiana.
- Parque Urbano

En El Ortigal.

- Parque Central.
- Parque urbano. (Calle 5ª entre carreras 3ª y 4ª).
- Parque de los pensionados.
- Zona verde (Calle 3ª con carrera 8ª).

PARÁGRAFO 1: A los elementos anteriores se integran todas las zonas verdes existentes en el interior del perímetro urbano.

ARTICULO 80. El espacio público de esparcimiento es de vital importancia en la dinámica urbana del municipio de Miranda, se debe suplir la necesidad del recreo y descanso de la ciudadanía al igual que propiciar el mejoramiento de las condiciones medioambientales y del paisaje Urbano. Para tal efecto se deben crear los siguientes espacios de parques y/o zonas verdes:



En Miranda.

- Parque del Norte.
- Parque El Porvenir.
- Parque la cabaña.
- Parque El Triunfo.
- Parque del Occidente
- Parque de la Quebrada 1.
- Parque de la Quebrada 2.
- Parque de la Quebrada 3.
- Parque de la Quebrada 4.
- Parque Libertador.

En El Ortigal,.

- Parque de El Tanque
- Parque urbano
- Parque urbano

En Santa Ana.

- Parque Central
- Parque urbano 2
- Parque urbano 3
- Parque Mirador del Río.
- Parque Puerta Urbana
-

ARTICULO 81. Los elementos integrantes referidos en el artículo anterior y limitados en el plano de Usos del Suelo y áreas de actividad – propuesta se deberán conservar invaluablemente su carácter de Zonas Verdes Recreativas y de esparcimiento o de Parques según sea el caso.

ARTICULO 82. En las áreas definidas para Parques y/o Zonas Verdes (ver plano Uso del suelo y áreas de actividad - propuesta), no se pueden establecer ningún otro tipo de uso del suelo.

ARTICULO 83. Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas, y demás normas aplicables serán objeto de concertación con la Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas



ARTICULO 84. Todo proyecto nuevo o reforma que se realice sobre espacio público de esparcimiento deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas.

ARTICULO 85. El manejo de la vegetación o procesos de arborización y/o ornamentación en espacios de parques y/o zonas verdes públicas deben ir de acuerdo con los lineamientos del manual para la arborización racional del área urbana del municipio de Miranda.

CAPITULO VIII

AREA DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA MENOR (AGM)

ARTICULO 86. Están permitidos los cultivos de pequeña proporción o agricultura menor en el área urbana, siempre y cuando no generen un impacto ambiental negativo, un deterioro del entorno, o las actividades relacionadas como transporte y/o manipulación de productos degraden el paisaje urbano. Deben ocuparse únicamente las áreas definidas con actividad agrícola menor (AG-M) en el plano de uso del suelo y áreas de actividad - Propuesta.

ARTICULO 87. Dentro de las actividades agrícolas permitidas en el área urbana están:

- Huertas.
- Cafetales de pequeña proporción.
- Cultivos de pastos.
- Cultivos de pan coger.
- Jardines internos y externos.

CAPITULO X

AREA DE PROTECCION Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL (AP)

ARTICULO 88. Se refiere al Tratamiento de Habilitación que fortalezca el proceso de recuperación del uso potencial del suelo y el Ambiente Natural en el área de protección Ambiental. (definidas en los planos de Zonificación Urbana y tratamiento del suelo Propuesto propuesta y uso del suelo y áreas de actividad - Propuesta). Se debe propiciar una Preservación estricta de estas áreas por su importancia y valor natural.



ARTICULO 89. Esta área de actividad esta reservada exclusivamente al establecimiento mantenimiento y utilización racional de áreas forestales- protectoras.

ARTICULO 90. El **uso permitido** en esta área de actividad es la Silvicultura, como **uso compatible** se determina el recreativo, referido a los jardines botánicos, parques activos o pasivos con reforestación obligatoria.

ARTICULO 91 No se concederá permiso o licencia para urbanizar en terrenos situados en la ronda de los ríos, quebradas, zanjones o acequias, en terrenos cenagosos e inundables, en las zonas de reserva ambiental, en terrenos geológicamente inestables, y en terrenos con pendientes mayores del 40 %.

ARTICULO 92. En relación con la protección y conservación del medio todo urbanizador esta obligado a dejar una franja no inferior a treinta metros (30 mts) de ancho, paralela a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y los depósitos de agua.

ARTICULO 93. De acuerdo al concepto previo favorable dado por la entidad a su cargo en este caso La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas, del manejo de los recursos naturales, la distancia de aislamiento puede sufrir variaciones, como también con concepto favorable se podrán canalizar ciertos lechos de agua; pequeños zanjones.

ARTICULO 94. Las áreas definidas como de Protección y Conservación Ambiental deben delimitarse como de preservación activa involucrando todos los elementos descritos en la prospectiva urbana para el área urbana.

TITULO V

ZONA DE EXPANSION URBANA

CAPITULO I

AREA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 95. El área de expansión urbana esta definida en el Parágrafo 2 del articulo 2 del presente código



ARTICULO 96. Dentro del área de Expansión urbana podrán incluirse áreas de Desarrollo Progresivo o Concertado, a través de procesos que defina la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbana a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación de las áreas programadas.

ARTICULO 97. El área de expansión urbana para el Municipio de Miranda esta delimitado en los planos de Zonificación urbana y tratamiento del suelo propuesto que es parte integral del presente código.

1. USOS PRINCIPALES

• Área de Actividad Residencial (AR-1).

Actividad R-1	Área Lote mínimo	Frente MI	Altura	Índice Construcción	Índice de Ocupación
Vivienda Unifamiliar	60	5.00	6.00	140	70%
Vivienda Bifamiliar	110	9.00	6.00	140%	70%
Multifamiliar	240	12.00	12.00	280%	70%

• Área de Actividad Residencial (AR-2).

Actividad AR-2	Área Lote Mínimo	Frente ML	Altura ML	Índice Construcción	Índice Ocupación
Venda Unifamiliar	84.00	6.00	6.00	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	126.00	9.00	6.00	140%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	260.00	12.00	12.00	290%	70%

2. AISLAMIENTOS

POSTERIORES: 3.00 Metros a partir del Segundo Piso.

RETROCESOS O En áreas de nuevo desarrollo será de 3.00 mts mínimo. En áreas

ANTEJARDINES: desarrolladas donde no exista. Antejardín no se exigirá.

GARAJES: En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento por cada siete (7) viviendas.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles; comercio y servicios definidos como **permitidos** (p) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector (área de Expansión). en el la cabecera municipal de Miranda y/o en los centros poblados. recreativos grupos 1 y 2, Institucional



grupos 1 y 2, Agrícola menor, Parques y/o Zonas verdes, Área de protección ambiental y/o Reforestación.

PARÁGRAFO 2. Usos restringidos; Comercio y servicios establecidos como **restringidos** (R) o **No permitidos** (X) en la tabla de topologías de comercio y servicios permitidos por sector (área Urbana) en el la cabecera municipal de Miranda y/o en los centros poblados.

ARTICULO 98. Las actividades comerciales y de servicios de impacto ambiental medio y/o alto (plazas de mercado, centros comerciales) proyectadas para el área de expansión deben manejar aislamientos visuales, barreras acústicas, al igual que un control estricto en el manejo de sus residuos sólidos.

CAPITULO II

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTICULO 99. A partir de la fecha de la vigencia del presente Código, habrá lugar a la enajenación forzosa en subasta pública, por incumplimiento de la función social de la propiedad como lo establece la Ley 388 de 1997 en su artículo 52 sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión urbana, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los seis (6) años siguientes a su declaratoria, los cuales han sido identificados como; Área de Expansión Urbana en el plano de uso del suelo y áreas de actividad - propuesta.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria, (identificados en el plano de Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística del suelo urbano como: Áreas Urbanizables no Urbanizadas).

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir (con buenas condiciones para ser urbanizados), localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de



construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria, identificados en el plano de uso actual de suelo como: Pastos , cultivos Lotes Sin Uso Aparente.

TITULO VI ZONA SUB-URBANA

CAPITULO I AREA SUB-URBANA

ARTICULO 100. El área suburbana esta definida en el parágrafo 3 del artículo 2 del presente código, esta área la conforma pequeños núcleos poblados con características espaciales que tienen condiciones morfológicas y ambientales tanto urbanas como rurales.

ARTICULO 101. La delimitación del suelo suburbano se aplicará sobre cada uno de los predios del corredor el Ortigal – Crucero Puerto Tejada – Candelaria. Se pretende propiciar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y de directrices generales para su fortalecimiento.

ARTICULO 102. Los parámetros generales de ordenamiento establecidos para estos sectores están enfocados en busca de la consolidación de los usos del suelo, la conservación de los valores ambientales, los valores paisajísticos, el patrimonio arquitectónico y paisajístico o los elementos de simbolismo y representatividad municipal; igualmente están orientados en la corrección de déficit que afectan el adecuado funcionamiento de estos núcleos suburbanos, teniendo en cuenta las proyecciones al futuro, las tendencias y fenómenos que puedan afectar estos núcleos, o los requerimientos que establezca La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas, que se puedan establecer en estas áreas.

ARTICULO 103. para el área sub urbana para el municipio de Miranda se define:

1. USOS PRINCIPALES

- Área de Actividad Residencial (AR-1).

Actividad R-1	Área Lote mínimo	Frente MI mínimo	Altura Maxima	Índice Construcción	Índice de Ocupación
---------------	------------------	------------------	---------------	---------------------	---------------------



Vivienda Unifamiliar	150	9.00	6.00	140	40%
Vivienda Bifamiliar	250	15.00	6.00	140%	45%

2. AISLAMIENTOS

POSTERIORES: 5.00 Metros a partir del Segundo Piso.

RETROCESOS O En áreas de nuevo desarrollo será de 3.00 mts mínimo. En áreas desarrolladas donde no exista. Antejardín no se exigirá.

GARAJES: En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento por cada siete (7) viviendas.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles; comercio y servicios de bajo impacto ambiental y urbanístico, recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupos 1 y 2, Agrícola menor, Parques y/o Zonas verdes, Área de protección ambiental y/o Reforestación.

PARÁGRAFO 2. Usos restringidos; Comercio y servicios de actividades mayoristas,

TITULO VII DE LA ZONA RURAL

CAPITULO I DEFINICIONES DEL AREA RURAL

ARTICULO 104. El área rural es la comprendida entre los perímetros de la zona urbana, la zona suburbana y los límites geográficos del municipio de Miranda que colindan con los municipios vecinos.

ARTICULO 94. El suelo rural lo constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y actividades análogas definido en el plano de clasificación general del territorio.



CAPITULO II

AREAS DE PARCELACIÓN RURAL

ARTICULO 105. Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto, es dotado de servicios públicos no integrados en la infraestructura de servicios o a veces parcialmente integrados y de vías conectados a la red vial del municipio.

ARTICULO 106. Los proyectos de parcelación podrán desarrollarse por el sistema de parcela o loteo individual, o por el sistema de parcela o loteo cerrado y por el sistema de conjunto residencial cumpliendo los siguientes requisitos:

ARTICULO 107. Podrán desarrollarse zonas en área rural mediante el sistema de parcelas con un área no inferior a 1.500 metros cuadrados por unidad de terreno.

ARTICULO 108. Cada parcela tendrá acceso directo a una o más vías vehiculares y propiedad pública.

ARTICULO 109. Todo proyecto que se realice en zonas destinadas a la parcelación deberán considerar el control y disposición de sus aguas residuales a las cuales puede conectarse, y cumplir con los requisitos que para tal efecto determine la Corporación Regional del Cauca **C.R.C.**

ARTICULO 110. Cuando las condiciones del terreno lo permitan la infiltración de las aguas residuales domésticas, en uno o más predios deberá presentar a consideración de la **C .R .C** el proyecto general de disposición o tratamiento de las mismas.

ARTICULO 111. Cuando en las parcelaciones se reserve para ceder a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente a las normas establecidas para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas cedidas es de obligatorio cumplimiento para quienes adelantan el desarrollo de la parcelación.

ARTICULO 112. La parcelación desarrollada por el sistema de loteo individual cerrado consiste en la división de un globo de terreno en parcelas individuales deslindadas entre sí y de las zonas de uso público o comunal subordinadas (las parcelas) a una vía de acceso común privada desde



una vía de uso y propiedad pública. La adecuación y cesión de vías de uso público, áreas verdes y dotación de servicios se hará en las mismas condiciones descritas para parcelaciones de loteo individual.

ARTICULO 113. El cerramiento será transparente o de vegetación natural y cuando dé frente a espacios públicos se permitirá una altura de 2.00 mts. con muros no superiores a 50 cms de altura.

ARTICULO 114. Para los lotes de parcelaciones únicamente se permitirá una solución de vivienda por lote, con índice de ocupación no superior al 25 % de dicha área.

ARTICULO 115. La altura máxima en las edificaciones se permitirá hasta dos pisos y altillo.

ARTICULO 116. Los aislamientos laterales y posteriores no deben ser inferiores a 4.00 mts lineales sobre los linderos de los lotes.

ARTICULO 117. Las parcelaciones con características especiales no contempladas en este capítulo, serán sometidas al concepto de La Secretaría de Planeación e infraestructura y Obras Públicas y La Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 118. Para las parcelaciones de conjunto cerrado deberán presentar el reglamento de copropiedad así como la instalación de la caseta de vigilancia y control permanente.

ARTICULO 119. Se deberá cumplir en áreas de cesión de zona verde y comunal la establecida para esta norma, más un 40 % adicional del área total cedida para involucrarla dentro del conjunto.

ARTICULO 120. USOS COMPLEMENTARIOS. Comercio concentrado de bajo impacto, recreativo grupo 1, exclusivos de uso de la parcelación.

ARTICULO 121. Usos Restringidos: Los demás que hacen parte del presente Código.



CAPITULO III

AREA ESPECIALIZADA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

PARQUE INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO DE MIRANDA

ARTICULO 122. Determinase como área Especializada de Actividad Industrial el sector definido como Parque Industrial del municipio de Miranda. se permitirá la mezcla de usos compatibles con el principal.

ARTICULO 123. Se permitirá para esta área de actividad el desarrollo de todos los sistemas de urbanización industrial, agrupaciones mixtas de industria - comercio y servicios y todo tipo de edificaciones especializadas para el uso industrial y sus servicios complementarios.

ARTICULO 124. Para el funcionamiento del uso industrial en suelo rural, se requiere de la licencia ambiental otorgada por la corporación Autónoma regional del Cauca C.R.C.

ARTICULO 125. Se debe generar aislamientos de gran proporción con el entorno, garantizando condiciones de salubridad, ninguna contaminación visual, tranquilidad en el entorno y continuidad de actividades cotidianas.

PARÁGRAFO 1. Los tipos de aislamientos y medidas técnicas necesarias para un funcionamiento adecuado del uso industrial o agroindustrial sin generar un alto impacto ambiental son:

- a.** Barrera visuales (cerramiento arbóreo preferiblemente).
- b.** Barreras acústicas (Barreras arbóreas y creación de montículos de tierra en la periferia para control acústico).
- c.** Accesos claramente definidos a nivel urbanístico y funcional.
- d.** Circuito vial para transporte de carga.
- e.** Control a la emisión de agentes contaminantes.
- f.** Áreas de acceso y maniobra de vehículos aisladas.

CAPITULO VI

CESIONES, ALTURA Y OCUPACION DE LAS EDIFICACIONES



ARTICULO 126. Cesiones. Todo proyecto de parcelación por desarrollarse, deberá ceder por escritura pública y en forma gratuita las vías de uso público resultantes del proyecto, así como un 8% de su área bruta; del cual el 4% como equipamiento colectivo del sector.

PARAGRAFO 1. Las cesiones pueden realizarse dentro del proyecto industrial o dentro de cualquier otra área del municipio de Miranda previo acuerdo con La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas Municipal para lo cual se debe hacer un avalúo de acuerdo a las normas legales vigentes al respecto y valor en pesos resultantes, se transferirá al proyecto definido por el Alcalde, La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y el Consejo Municipal; este avalúo tendrá un reajuste de acuerdo al índice de inflación establecido por el DANE.

ARTICULO 127. Cuando un desarrollo Industrial sea propuesto por etapas las áreas de cesión se fraccionaran de acuerdo a cada etapa, en cada caso la cesión deberá ser prevista dentro de la etapa correspondiente o en un área total, una vez desarrollado todo el proyecto, para lo cual el parque industrial entregará una póliza de garantía por el tiempo que dure la **Licencia de Construcción**.

ARTICULO 128. Las áreas de cesión de carácter recreativo deberán ser entregadas empedradas y arborizadas para su uso. Cuando las áreas de cesión correspondan a áreas forestales – protectoras, las reglamentaciones para las mismas estarán a cargo de la Corporación Autónoma Regional del Cauca.

ARTICULO 129. Los desarrollos Industriales localizados en las áreas definidas por el municipio, deberán mantener en su condición natural las zonas forestales protectoras marginales de los ríos y cauces de agua permanente y no permanentes en una extensión de 30 mts, a cada lado de una de sus orillas igualmente, las áreas correspondientes a guaduales o áreas de bosque natural deberán preservarse, igualmente deberán mantener como áreas no ocupadas las afectaciones resultantes de obra de infraestructura.

ARTICULO 130. En el caso de predios ribereños los proyectos deberán considerar el área no ocupable paralela al cauce permanente de los ríos a una distancia de 30 metros de ancho por lo mínimo, la cual estará libre de edificaciones con excepción de las instalaciones necesarias para el cargue y descargue de materias primas o productos elaborados.



ARTICULO 131. Tamaño de lotes y frentes. La superficie y el frente mínimo resultante de una parcelación, agrupación o conjunto industrial será de 2.000 metros², con un frente mínimo de 20 Mts.

PARÁGRAFO 1. Para las áreas de servicios complementarios los lotes definidos en las agrupaciones podrán tener un área mínima de 1.000 metros² y frente mínimo de 25 metros.

ARTICULO 132. Los predios sin construir menores al tamaño establecido para la zona o con frentes menores al mínimo permitido deberán englobarse hasta alcanzar los tamaños determinados para la zona.

ARTICULO 133. El uso de residencias preexistentes al interior de la zona definida solo podrán formar parte del predio industrial como uso anexo.

ARTICULO 134. OCUPACION. Las construcciones relativas a las instalaciones industriales y sus usos anexos solo podrán edificar el 70 % de su predio.

ARTICULO 135. AISLAMIENTOS. Las construcciones que se realicen en el área industrial deberán contemplar los siguientes aislamientos:

- Anteriores o Antejardines: En vías Nacionales, Regionales o Municipales 10 metros.
- En lotes internos del conjunto Industrial: 3.50 metros.
- En vías colectoras y locales: 7.00 metros.

Posteriores : 5.00 metros desde el nivel natural del terreno

Laterales: 4.00 metros desde el nivel natural del terreno

PARÁGRAFO 1. Los aislamientos de las edificaciones correspondientes de los servicios complementarios del conjunto o parcelación industrial de que habla el parágrafo del artículo 180 del presente código.

Antejardín: 3.50 metros



Aislamiento Posterior:	5.00 metros
Aislamiento Lateral:	3.00 metros

ARTICULO 136. En las zonas industriales que no se desarrollen proyectos de parques Industriales antes de seis (6) meses perderán el carácter de Zona Industrial y volverán a su uso tradicional agrícola.

CAPITULO V

AREA ESPECIALIZADA DE SERVICIOS MUNICIPALES

ARTICULO 137. Determinase como área Especializada de Servicios Municipales los sectores definidos para la ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas residuales y la Central de Sacrificios para el municipio de Miranda.

ARTICULO 138. La central de sacrificios de Miranda, debe reubicarse por fuera del perímetro urbano y mantener unos aislamientos considerables con respecto al área urbana. Funcionalmente debe localizarse en proximidad de la planta de tratamientos de aguas residuales.

ARTICULO 139. Estas áreas deben localizarse en zonas estratégicas, con un bajo contacto con el entorno, permaneciendo como equipamientos aislados.

PARÁGRAFO 1. Los tipos de aislamientos y medidas técnicas necesarias para un funcionamiento adecuado y de bajo impacto para el paisaje rural y su entorno inmediato son:

- Barrera visuales (cerramiento arbóreo preferiblemente).
- Barreras acústicas (Barreras arbóreas y creación de montículos de tierra en la periferia para control acústico).
- Actividades interiorizadas únicamente.
- Estructura vial optima y funcional.



ARTICULO 140. Para la localización y funcionamiento del área especializada de Servicios Municipales en suelo rural, se requiere de la licencia ambiental otorgada por la corporación Autónoma regional del Cauca C.R.C.

CAPITULO VI ZONAS DE PRODUCCIÓN

La zonificación de los sistemas de producción y extracción en el Municipio de Miranda se realizaron con base al nivel de productividad para los sistemas agropecuarios y según el uso actual para las zonas de extracción, interés turístico y áreas de conservación.

Artículo 141. Zona Agrícola Semi-Intensiva (ZASI).

Artículo 142. Zona agrícola Tradicional (ZAT).

Artículo 143. Zona Pecuaria (ZP).

Artículo 144. Zona de Extracción (X).

Artículo 145. Zona EcoTurística (ZT).

Artículo 146. Zona de Conservación (ZC).

Artículo 147. Zona de Recuperación (ZR).

ARTICULO 148. Zona Agrícola Intensiva.

ARTICULO 149. ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA.

ARTICULO 150. ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA.

ARTICULO 151. ZONA AGROPECUARIA MARGINAL.

ARTICULO 152. ZONAS DE BOSQUE PROTECTOR- PRODUCTOR.

ARTICULO 153. ZONA DE SUBPARAMO.

PARÁGRAFOS 1. Las definiciones del uso principal, complementario y restringido de cada una de las anteriores zonas se encuentran en el cuadro anexo de Clasificación de Uso del Suelo Rural que hacen parte integrante del presente código.

LIBRO IV SISTEMA VIAL

TITULO I



SISTEMA VIAL

CAPITULO I

SISTEMA VIAL URBANO Y JERARQUIZACION

ARTICULO 154. La estructura Vial general corresponde al conjunto global de las Vías construidas y las de reserva Vial para futuros proyectos de construcción o ampliaciones Viales que tienen el objeto específico de permitir el desplazamiento de las personas y bienes utilizando los diferentes medios de transporte (ver plano del Sistema Vial Municipal).

ARTICULO 155. Adóptese la siguiente clasificación de sistemas viales, según su importancia y funcionamiento dentro de la Red Vial Rural.

PARÁGRAFO 1. Vía Nacional (VN). Es la vía que hace parte de la infraestructura nacional y permite la comunicación de la zona centro con la zona Norte del Departamento del Cauca y a su vez con el Departamento del Valle y el resto del país. En el Municipio de Miranda las vías nacionales permiten la comunicación de la cabecera municipal con los municipios del centro y sur del cauca y los municipios del norte del Valle. Estas vías son:

- Vía Santander de Quilichao - Corinto – Miranda – Florida.
- Vía Puerto Tejada – Crucero candelaria

PARÁGRAFO 2. Vía Municipal (VM). Es la vía que permite la comunicación de la cabecera municipal y los centros poblados con las veredas. También permite la comunicación de las veredas entre si (ver diagnóstico vías y transporte). Se compone de 8 (ocho) ejes viales que son:

- Eje vial No. 1
- Eje vial No. 2
- Eje vial No 2 A
- Eje vial No 2 B



- Eje vial No. 3
- Eje vial No. 4
- Eje vial No. 5
- Eje vial No. 6

ARTICULO 156. Para efectos de la clasificación físico – espacial dependiente de la sección transversal predominante de la vía y su jerarquía o importancia dentro de la malla vial; adóptese la siguiente denominación de la estructura vial, teniendo en cuenta que nomenclatura corresponde a la clasificación según el ancho de la vía, el subíndice literal al sistema funcional que corresponde.

ARTICULO 157. Adóptese la siguiente clasificación de sistemas viales, según su importancia y funcionamiento dentro de la Red Vial Urbana.

- | | |
|-----------------------------|-----|
| • Vías arterias Principales | VAP |
| • Vías arterias secundarias | VAS |
| • Vía variante | VV |
| • Vías secundarias | VS |
| • Vías Colectoras | VC |
| • Vías Locales | VL |
| • Vías Peatonales | VP |

PARÁGRAFO 1. VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES (VAP). Estas vías conforman la red vial básica del Área Urbana considerada como un todo, conectan sectores urbanos y suburbanos distantes y/o de enlace regional destinado principalmente para transporte público interurbano.

PARÁGRAFO 2. VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS (VAS). Son vías que apoyan funcionalmente a la vía arteria Principal, estas son de importancia secundaria en el contexto Urbano.

PARÁGRAFO 3. VÍA VARIANTE (VV). Esta vía que permite el desvío de tráfico vehicular pesado que cruza por sectores céntricos de las poblaciones, es una alternativa vial que posibilita el desplazarse mas ágilmente y en menor tiempo sin ingresar a el área urbana municipal.



PARAGRAFO 4. VIAS SECUNDARIAS (VS). Estas vías distribuyen el tráfico dentro de las áreas residenciales, comercial e institucional de la ciudad; comprenden el conjunto de vías urbanas que son la continuación de las vías arterias dentro del perímetro urbano con disminución de la velocidad, su función principal es la de alimentar las vías colectoras y las vías arterias, sin atravesar estas.

PARAGRAFO 5. VIAS COLECTORAS (VC). Estas vías distribuyen el tráfico de las distintas áreas dentro del perímetro urbano, es decir permite la accesibilidad directa a Zonas residenciales, comerciales, institucionales y recreacionales, son el vinculo entre vías arterias secundarias y las vías locales, Recogen los flujos vehiculares y peatonales de las vías locales y las comunican con las vías secundarias y la vía Arteria. Permiten la comunicación de los sectores residenciales con áreas céntricas, no les debe ser permitido cruzar las vías arterias secundarias y deben ubicarse a distancias no inferiores a (150 metros) entre si, y con respecto a las intersecciones que forman parte del sistema vial básico, se debe garantizar la solución de giro a una distancia no menor de 50 metros, ni mayor de 80 metros respecto al punto de intersección de los ejes de la vía local y la vía arteria secundaria.

PARAGRAFO 6. VIAS LOCALES (VL). Son vías que posibilitan el transito vehicular y peatonal al interior de las áreas residenciales y las dirigen a las vías colectoras y a las vías secundarias.

PARAGRAFO 7. VÍAS PEATONALES (VP). Son aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones o con una circulación restringida de vehículos automotores, los cuales deben operar a velocidades relativamente bajas. En un área exclusivamente residencial la distancia máxima entre vías peatonales debe ser de 100 (cien) metros.

Adóptese la siguiente clasificación de las vías según su ancho; este ancho incluye los espacios correspondientes a las calzadas zonas verdes y andenes.

ARTICULO 158. Las vías urbanas existentes y futuras del Municipio de Miranda se clasificarán en Siete (7) tipos principales, mostrados en la figura 1:

VAP	Ancho Mínimo de	19,50 metros (para vías nuevas).
		13,50 Metros (Vías preexistentes).
VAS	Ancho Mínimo de	18,00 metros (para vías nuevas).



		14,00 Metros (Vías preexistentes).
VV	Variante	35,00 metros
VS	Ancho Mínimo de	13,50 Metros
		12,00 Metros(vías preexistentes).
VC	Ancho Mínimo de	11,00 Metros(para vías nuevas).
		9,00 Metros (Vías preexistentes).
VL	Ancho Mínimo de	8,50 Metros
VP	Ancho Mínimo de	4,50 Metros (Peatonal Exclusivo)

PARÁGRAFO 1. Para los nuevos desarrollos de vías del sistema principal y colector, estas serán de tipo VAP, VAS y VS y del sistema local del tipo VC, VL y VP.

PARÁGRAFO 2. El dimensionamiento de elementos contenidos en el presente artículo debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden aumentarse.

ARTICULO 159. Se tomará como sistema vial general el trazado, la clasificación, especificaciones y función de las vías conforme al plano del Sistema Vial Municipal que hace parte integrante del presente código definido de acuerdo con la denominación de la estructura vial descrita en el artículo anterior.

ARTICULO 160. La clasificación de la presente jerarquía vial, incluye algunos ejes viales al interior del área Urbana que, aunque no cumplen con las dimensiones estipuladas de código con su función en la estructura urbana corresponden a la tipología dada.

ARTICULO 161. En el caso de las vías marginales entendidas como vías vehiculares ubicadas muy cerca a las corrientes de agua, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras, así mismo las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la ciudad o los sitios de interés que atraviesen.

ARTICULO 162. La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas) que se proyecten construir atravesando las vías arterias principales, secundarias,



deberán ser aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación Municipal en Comité Técnico.

ARTICULO 163. La Red de vías locales se debe proyectar, preferentemente conservando los ejes de proyecciones carretables existentes y sobre los linderos de los predios guardando los límites establecidos en el presente código.

ARTICULO 164: Las intersecciones a nivel y a desnivel entre vías arterias y vías secundarias forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y, por lo tanto, las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

ARTICULO 165: Los proyectos de construcción, ampliación y regulación de vías arterias principales, secundarias y peatonales solo podrá efectuarse previo concepto favorable de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas en Comité Técnico.

ARTICULO 166 Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente código, La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas en Comité Técnico podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector en las vías arterias, secundarias y peatonales.

ARTICULO 167 La oficina de Planeación definirá y concertará la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema local, teniendo en cuenta como norma de diseño una distancia aproximada de 80 Metros entre ellas.

ARTICULO 168. Los proyectos de construcción ampliación y regulación de las vías arterias solo podrán efectuarse previo concepto favorable de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 169. Conforman el sistema general de vías aquellas cuyo ancho, función trazado y descripción se determinan a continuación:

a. Las vías del sistema municipal:

Una de las vías nacionales que comunica o cruza al municipio de Miranda, coincidentalmente es la vía arteria principal urbana, esta es la siguiente.



- Vía Santander de Quilichao - Corinto – Miranda – Florida.

Igualmente la red de vías nacionales la conforma la siguiente:

- Vía Puerto Tejada – Crucero candelaria.

b. Las vías Arterias Principales del sistema urbano son las siguientes:

En Miranda.

- Carrera 7.

En El ortigal.

- Calle 3ª.
- Carrera 3ª.

En Santa Ana.

- Calle 9ª.
- Carrera 2ª.

PARÁGRAFO 1. Las vías que conforman y definen los parques centrales en el área Urbana, recibirán un tratamiento especial por parte de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.

ARTICULO 170. Es función de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas expedir los reglamentos necesarios para modificar o reajustar lo referente al sistema vial y su clasificación de conformidad con los requerimientos de desarrollo del Municipio de Miranda.

ARTICULO 171. Cuando un predio destinado para zona verde se encuentre afectado por vías clasificadas en el Plan Vial, solo podrá realizarse con la aprobación de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 172. Los anchos mínimos de antejardines que se exigen son:

- a. Para predios con frentes sobre vías tipo **VA** y **VS** será de 3,00 metros. (si las condiciones físicas urbanas y del relieve lo permiten).



b. Para predios con frentes sobre vías tipo **VC**, **VP** y **VPAV** será de 2,00 metros. (si las condiciones físicas urbanas y del relieve lo permiten).

PARÁGRAFO 1: Para nuevas construcciones se autorizará un antejardín del tamaño predominante en la cuadra, cuando en esta no se cumplan totalmente las disposiciones del presente artículo.

ARTICULO 173. Las secciones transversales tipo, para cada una de las vías clasificadas con sus correspondientes dimensiones de sus elementos son:

a. Vías Arterias Principales (VAP).

* Para vías Nuevas.

Anden	1,50 Metros
Zona Verde	1,50 Metros
Calzada	6,00 Metros
Separador	1,50 Metros
Calzada	6,00 Metros
Zona verde	1,50 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 19.50 Metros

* Para vías preexistentes.

Anden	1,50 Metros
Zona Verde	1,50 Metros
Calzada	7,50 Metros
Zona Verde	1,50 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 13.50 Metros

b. Vías Arterias Secundarias (VAS).

* Para vías Nuevas.

Anden	1,50 Metros
Zona Verde	1,00 Metros
Calzada	6,00 Metros
Separador	1,00 Metros
Calzada	6,00 Metros
Zona verde	1,00 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 18.00 Metros



* Para vías preexistentes.

Anden	1,50 Metros
Zona Verde	1,75 Metros
Calzada	7,50 Metros
Zona Verde	1,75 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 14.00 Metros

c. Vía Variante (VV).

Zona Verde (ampliación)	7,00 Metros
Calzada	7,50 Metros
Separador	6,00 Metros
Calzada	7,50 Metros
Zona verde (ampliación)	7,00 Metros

Ancho Total 14.00 Metros

d. Vías Secundarias (VS).

* Para vías Nuevas.

Anden	1,50 Metros
Zona Verde	1,50 Metros
Calzada	7,50 Metros
Zona Verde	1,50 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 13.50 Metros

* Para vías preexistentes.

Anden	1,50 Metros
Zona Verde	1.50 Metros
Calzada	6.00 Metros
Zona Verde	1.50 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 12.00 Metros

e. Vías Colectoras (VC) Mínimas.



* Para vías Nuevas.

Anden	1,50 Metros
Zona Verde	1.00 Metros
Calzada	6.00 Metros
Zona Verde	1.00 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 11.00 Metros

* Para vías preexistentes.

Anden	1,50 Metros
Calzada	6,00 Metros
Anden	1,50 Metros

Ancho Total 9,00 Metros

f. Vías Locales (VL) Mínimas.

Anden	1,25 Metros
Calzada	6,00 Metros
Anden	1,25 Metros

Ancho Total 8,50 Metros

g. Vías Peatonales (VP)

Zona Dura	1,50 Metros
Zona Blanda	1,50 Metros
Zona Dura	1,50 Metros

Ancho Total 4.50 Metros

ARTICULO 174. Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas podrá realizar las variaciones y soluciones necesarias complementarias que imponen las características del sector.

ARTICULO 175. Cuando por circunstancias de trazado o de adecuación de una vía se incrementan las dimensiones de un predio, se entenderá que esta área incrementada es de



propiedad pública; su uso y destinación será determinada por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.

ARTICULO 176. En el caso de que el cauce natural del río sea transformado en canal, las vías marginales se exigirán guardando las zonas de protección y mantenimiento del mismo.

ARTICULO 177. La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (Elevadas o Subterráneas) que se proyectan construir atravesando las vías arterias principales, secundarias y las vías colectoras deberán ser aprobadas por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y la Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 178. Toda rampa diseñada para acceso vehicular deberá empezar su desarrollo una vez terminado el andén. Sin variar el nivel de este, la pendiente máxima debe ser del 15%, en rampas rectas con pendientes mayores del 12%, deberán construirse tramos de transición de entrada y salida.

ARTICULO 179. Para radios de giros y retornos vehiculares se exigirá cumplir con las especificaciones mínimas estándar establecidas en la normatividad del Ministerio de Tránsito y Transporte.

ARTICULO 180. Para efectuar cualquier cambio tanto de sentido vial, alteraciones en la regulación del tráfico vial entre otras será de competencia exclusiva de la Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 181. La localización y construcción de la Terminal de Transporte requerirá de concepto previo de la Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y debe proyectarse de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 182. Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a vías arterias, vías secundarias, vías colectoras de cualquier tipo; el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- Por una vía local o proyectada
- Por una calzada de servicio



- Por una bahía diseñada o construida para tal efecto
- Directamente en el caso de que las características del lote no lo permitan los sistemas de acceso anteriores.
- En todos los casos se deberá conservar la continuidad del nivel y dimensiones.

ARTICULO 183. Las vías en proyectos de construcción son las siguientes:

*** Construcción de la vía Variante en Miranda.**

*** Construcción o adecuación de las vías arterias secundarias en Miranda.**

- Carrera 8ª.
- Carrera 12ª.
- Calle 4ª.
- Calle 9ª.
- Calle 14ª.

*** Vías Secundarias Proyectadas:**

• En Miranda.

• Vía

- Calle 1ª .
- Calle 2ª .
- Calle 3ª .
- Calle 5ª .
- Calle 6ª .
- Calle 7ª .
- Calle 8ª .
- Calle 9ª .
- Calle 10ª .
- Calle 11ª .
- Calle 14ª .
- Calle 22ª .
- Carrera 1ª.
- Carrera 1ª.
- Carrera 1ª E.
- Carrera 2ª E.
- Carrera 2ª E.
- Carrera 2ª.
- Carrera 5ª.

• Tramo.

- Carrera 8ª - carrera 12ª.
- Carrera 1ª E - carrera 2ª E.
- Carrera 8ª B - carrera 12ª.
- Carrera 1ª - carrera 2ª E.
- Carrera 1ª - carrera 2ª E.
- Carrera 1ª - carrera 2ª E.
- Carrera 1ª - carrera 2ª E.
- Carrera 3ª - carrera 1ª E.
- Carrera 3ª - carrera 1ª E.
- Carrera 3ª - carrera 1ª.
- Carrera 7ª - carrera 2ª E.
- Carrera 7ª - carrera 1ª.
- Calle 9ª - calle 14ª.
- Calle 18ª - calle 22ª.
- Calle 5ª - calle 10ª.
- Calle 5ª - calle 8ª.
- Calle 14ª - calle 18ª.
- Calle 8ª - calle 11ª.
- Calle 22ª - calle 23ª.



- **En El Ortigal.**

- Calle 1ª entre carreras 2ª y 2ª E.
- Calle 2ª entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 2ª entre carreras 6ª y carrera 15ª
- Calle 2ª B entre carrera 15ª y calle 3ª.
- Calle 3ª S entre carreras 1ª y 6ª.
- Carrera 2ª E entre calle 1ª y 3ª A.
- Calle 3ª A entre carreras 1ª E y 2ª E.
- Carrera 1ª E entre calles 3ª y 3ª A.
- Carrera 2ª entre calles 1ª y 3ª S.
- Carrera 6ª entre calles 1ª y 3ª S.
- carrera 10ª.
- Carrera 15ª.

- **En Santa Ana.**

- Calle 2ª entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 3ª entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 4ª entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 5ª entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 6ª entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 7ª entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 7ª entre carreras 4ª y 6ª.
- Calle 9ª A entre carreras 2ª y 3ª A.
- Carrera 5ª entre calles 6ª y 8ª y calle 9ª y el Zanjón Santa Ana.
- Carrera 5ª entre calles 7ª y 8ª y calle 9ª y el Zanjón Santa Ana.
- Carrera 3ª A entre calle 9ª y el Zanjón Santa Ana.
- Carrera 4ª entre calle 9ª y el Zanjón Santa Ana.

*** Vías Colectoras Proyectadas:**

- **En Miranda.**

- Carrera 10ª.

- **En El Ortigal.**

- Calle 2ª A entre carreras 2ª E y diagonal 1ª.



*** Vías Peatonales proyectadas.**

- **En El Ortigal.**
- Calle 0 entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 1ª S entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 2ª S entre carreras 1ª y 2ª.
- Calle 3ª A entre carreras 1ª y 3ª.
- **En Santa Ana.**
- Diagonal 1
- Calle 1ª entre carreras 4ª y 5ª.
- Calle 9ª A.

ARTICULO 184. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas priorizará teniendo en cuenta el plan de ordenamiento territorial las vías proyectadas y podrá modificarlas según previo estudio de las mismas.

ARTICULO 185. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas tendrá a su cargo la coordinación y control del plan vial, la clasificación de las vías y vigilará para que se ajusten al Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO II

ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE SEGÚN LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO

ARTICULO 186. Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores deben cumplir los requisitos para estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente capítulo.

ARTICULO 187. Los establecimientos que se ubiquen en todas las áreas de actividad y en futuros desarrollos de zonas semi-consolidadas y no consolidadas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:



ARTICULO 188. Espacio para Estacionamientos. El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts), por cinco metros (5.00 mts), en todas las áreas de actividad. Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública

ARTICULO 189. Garajes y parqueaderos para vivienda. Para las áreas de actividad residencial AR-1, AR-2 y AR-3 deberán disponer de un espacio para garaje o parqueadero privado por cada cinco (5) soluciones de vivienda o fracción, un espacio para garaje o parqueadero público o para visitante por cada quince (15) soluciones de vivienda. (si las condiciones físicas lo permiten).

ARTICULO 190 Espacio para cargue y descargue. El área mínima exigida para un espacio de cargue y descargue en las zonas comerciales será de tres metros por ocho metros (3.0 x 8.0 mts) y deberá ser localizado por fuera de la vía pública.

- a. Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares desde (500) metros cuadrados hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 M2) de área construida una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada (60) metros² de construcción.
- b. Oficinas Públicas o Privadas y estacionamientos de servicios; una (1) unidad de estacionamientos para propietarios por cada 50 M² de construcción y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 100 M² de construcción.
- c. Restaurantes, fuentes de soda, y similares una (1) unidad de estacionamiento por cada 10.00 M² de construcción.
- d. Hoteles y posadas para los primeros 20 cuartos uno por cada cuatro (4): excedentes uno por cada ocho (8) cuartos.
- e. Para establecimientos educativos un (1) parqueadero por cada tres (3) aulas.
- f. Para las áreas de actividad múltiple el proponente deberá contemplar en el proyecto la solución de estacionamientos de acuerdo con las necesidades. La Secretaria de Planeación e



infraestructura y Obras Publicas Municipal aprobará o negará la solución propuesta previo estudio.

- g.** Estacionamientos Industriales y bodegas: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 300 M² de área construida, además de una zona de cargue y descargue con un mínimo de 10 x 18 metros, sin incluir zona de maniobra.
- h.** Servicios Funerarios, salas de velación y similares: Tres (3) unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación.

ARTICULO 191. En las áreas consolidadas y en donde las condiciones físicas no permitan el crear o destinar áreas para cargue y descargue con las especificaciones anteriormente mencionadas, la actividad de cargue y descargue se realizara en zonas inmediatas a los establecimientos comerciales y de servicios, áreas que deben ser definidas por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas, al igual que los horarios mas convenientes para esta actividad.

ARTICULO 192. Los horarios mas convenientes para generar el menor impacto negativo al paisaje urbano y a las actividades cotidianas son .

Lunes – Viernes.

a. 4:45 a.m. a 6:30 a.m.

b. 7:30 p.m. a 9:00 p.m.

Domingo.

c. 12:15 a.m. a 3:00 p.m.

ARTICULO 193 Para la definición del número de estacionamientos solo podrá deducirse del área total construida de una edificación las áreas de circulación y baños.

ARTICULO 194. La Secretaría de Planeación efectuará el estudio que permita reglamentar los requerimientos de parqueo relativos a otros establecimientos no especificados o similares a los anteriores, requeridos para su buen funcionamiento.

LIBRO V DE LAS URBANIZACIONES



TITULO I DE LAS URBANIZACIONES

CAPITULO I DE LOS REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO

ARTICULO 195. Solo se permitirá el desarrollo de urbanizaciones en terrenos que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que garantice las condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a áreas expuestas a amenazas y riesgos y elementos contaminantes .
- b. Que ofrezca la disponibilidad de Instalación y Dotación de los servicios públicos Acueducto, Alcantarillado, Energía, Alumbrado Publico y Aseo.
- c. Que permita la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción suficiente de vías de acceso vehicular y peatonal que garantice una eficiente comunicación con el sistema vial existente y Plan Vial del Municipio.
- d. Que pueda llevarse a cabo para las áreas de conservación y protección de los Recursos Naturales.

PARÁGRAFO 1. Únicamente se permitirá Urbanizar en las áreas según las destinaciones de uso que fija el presente código.

CAPITULO II DEL PROCESO, CLASIFICACIÓN Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 196. Sistemas o Modalidades. Para urbanizar todas las áreas no desarrolladas situadas en el perímetro de servicios podrían ser urbanizadas mediante sistema de loteo individuales o con el sistema de agrupación y/o conjunto y parcelaciones.

PARÁGRAFO 1. En lo referente a Licencias Ambientales se debe tener en cuenta el Decreto 1892 de 1999 para cualquier tipo de parcelación, urbanización y loteo.



ARTICULO 197. Se entiende por urbanización el proceso por el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura integrados a la red urbana dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso.

ARTICULO 198. Modalidad del proceso de urbanización. Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de Desarrollo Normal o en la modalidad de “Desarrollo Progresivo”.

ARTICULO 199. Las urbanizaciones de acuerdo a su uso predominante podrán ser:

- a. **RESIDENCIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y usos complementarios pueden ser; Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares o Multifamiliares.
- b. **COMERCIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para actividades propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c. **INDUSTRIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para los procesos de transformación de Materia Prima y sus usos complementarios, para el presente código en el perímetro urbano se asumirá por el referente a la Microempresa, con contaminación baja y media. Expansión satélite y suburbana. La zona industrial para el Municipio de Miranda se ubicará fuera del perímetro urbano, en el núcleo suburbano de Segovia y/o en el área satélite de expansión de El Hato.
- d. **MIXTA:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

ARTICULO 200. Todo proyecto de urbanización podrá realizarse a condición de cumplir los siguientes requisitos:

- a. Que tenga acceso inmediato por una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que sean dotadas de servicios públicos; acueducto, alcantarillado, conexiones domiciliarias, energía eléctrica pública y privada arborización, empedrado y adecuación de zonas verdes, la



nomenclatura vial y domiciliaria se ubicarán por parte del urbanizador según normas que para tal efecto fije de La Secretaría de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

c. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías al Municipio.

ARTICULO 201. Las urbanizaciones residenciales podrían desarrollarse por los siguientes sistemas:

- a. Loteo Individual
- b. Conjunto en Loteo Individual
- c. Conjunto Vertical u Horizontal
- d. Desarrollo Progresivo

ARTICULO 202. La urbanización por el Sistema de Loteo Individual; consiste en la división de un terreno en áreas menores o Lotes de propiedad privada individual deslindadas de propiedades vecinas y de áreas de uso y propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público, el urbanizador solo divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes, públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales.

ARTICULO 203. La urbanización por el Sistema de Conjunto de Loteo individual consiste en que el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas, los lotes están destinados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados con acceso independiente desde el espacio público o común y construida como una unidad arquitectónica, este tipo de urbanización puede presentar la modalidad en la cual los adquirientes construyen su vivienda por iniciativa privada siempre que se ajusten estrictamente a los planos aprobados para el conjunto.

ARTICULO 204. En la urbanización por el Sistema de Conjunto Horizontal o Vertical el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas, arquitectónicas y las unidades de vivienda están sujetas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal esta compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias.



La altura máxima de las unidades de viviendas individuales será hasta tres pisos (9 ML), estos conjuntos pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical esta por o más bloques o edificios de vivienda de dos a más unidades habitacionales con acceso común desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y con servicio, e instalaciones comunes, estos conjuntos pueden llamarse también Bifamiliares, Trifamiliares, o Multifamiliares, según sea el caso.

ARTICULO 205 Las urbanizaciones por Desarrollo Progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el Sistema de Loteo Individual y es el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas partiendo de la construcción de unas obras de infraestructuras y saneamiento básico, que se va completando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

ARTICULO 206. Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas solo podrán desarrollarse por los sistemas de conjunto en todas, en Loteo individual o conjunto horizontal o vertical.

CAPITULO III

DE LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS

ARTICULO 207. Toda urbanización comercial, industrial o mixta deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo a las exigencias mínimas de Acueducto, Alcantarillado. Alumbrado público, energía eléctrica aseo, vías y nomenclatura. El servicio teléfono se tendrá como opcional.

ARTICULO 208. Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estas previstas de todos los sistemas de control, de cualquier tipo de contaminación y cumplir con las disposiciones del código sanitario y en especial del Decreto reglamentario N° 3075 de 1997 y según el carácter de la urbanización las que están previstas en el código Nacional de los Recursos Naturales y protección del Medio Ambiente, así como las normas particulares que fijan las entidades departamentales, regionales o municipales competentes.



ARTICULO 209. Toda urbanización comercial, industrial o mixta deberá prever de Zonas de cargue y descargue al interior de los predios de acuerdo a las características de cada proyecto en específico.

LIBRO VI DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES

TITULO I NORMAS MÍNIMAS Y DESARROLLO PROGRESIVO

CAPITULO I NORMAS GENERALES

ARTICULO 210. DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES. Las disposiciones generales a que se refiere el presente capítulo se aplican a todas las urbanizaciones con normas mínimas desarrolladas por el sistema de loteo individual o por el sistema de conjunto en loteo individual unifamiliar y bifamiliar.

ARTICULO 211. Las vías vehiculares deberán cumplir las siguientes normas:

- a. Las vías vehiculares internas estarán a una distancia máxima de 100 metros entre sí.
- b. La distancia máxima entre las vías peatonales será de 80 metros.
- c. Las vías peatonales principales deberán estar integradas a áreas de zonas verdes, espacios abiertos y/o comunales.

ARTICULO 212. Las secciones de las vías serán las siguientes:

- a. Para todas las vías se conservarán las secciones establecidas en el Sistema Vial.



- b. Para las vías internas que se encuentran definidas en el sistema vial, la sección será la clasificada como V-3, es decir con 6 metros de calzada y 1 metro de andén a cada lado para una sección total de 8 metros, más 2 metros de antejardín a cada lado.
- c. La clasificación mínima para las vías peatonales será la clasificada como de tipo V- 5, es decir con una sección de 4.5 metros así: Una zona central blanda de 1.5 metros y 1.5 metros de andenes al lado y lado, más 2 metros de antejardín si esta se encuentra entre fachadas.

ARTICULO 213. Para las urbanizaciones residenciales con normas mínimas, las redes de acueducto y alcantarillado, las conexiones domiciliarias, se construirán de acuerdo con las especificaciones establecidas por la Empresa correspondiente . Las redes de energía pública, privada y alumbrado público se construirán de acuerdo a lo establecido por CEDELCA y La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas. La arborización, empedramiento, adecuación a las zonas verdes de los andenes y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores públicas o comunales, se realizarán de acuerdo con lo establecido con La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas, con la asesoría de la C.R.C. La nomenclatura vial y domiciliaria se ubicará por parte de urbanizador, de acuerdo a las normas que fije La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 214. En la zona verde cedida al Municipio de Miranda podrá desarrollarse el equipamiento comunitario.

CAPITULO II

DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL

ARTICULO 215. URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR LOTEO INDIVIDUAL Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrá ser exclusivamente unifamiliares, Bifamiliares y simultáneamente de los dos tipos.

ARTICULO 216 Los usos permitidos son:

- a. Principal: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar.
- b. Usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización.



ARTICULO 217. Los lotes ubicados frente a las vías vehiculares o peatonales establecidas por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas a los que se le exige un antejardín mínimo de 2.00 metros tendrá un área mínima de 78.00 M², incluyendo el antejardín, dentro del cual se permitirá el desarrollo de la vivienda unifamiliar conservando el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos.

ARTICULO 218. Para lotes afectados por antejardines mayores a 2.00 mts, se tendrá un área que permita conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos.

ARTICULO 219. Los lotes previstos para vivienda Bifamiliares en la urbanización de loteo individual deberá tener un área mayor a los 78.00 M², conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos y deberá prever la posibilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.

ARTICULO 220. Todos los lotes para viviendas Unifamiliares y Bifamiliares en urbanizaciones por lote individual deberán tener un frente mínimo de 6.00 metros.

ARTICULO 221. La altura máxima para las viviendas Unifamiliar y Bifamiliares principalmente frente a vías vehiculares internas y peatonales, será de dos pisos (6 ML).

ARTICULO 222. Los patios tendrán un lado mínimo de 2.50 mts y un área mínima de 7.5 M². En patios interiores se permitirá la continuación del lado y área dependiendo de los espacios y áreas a las cuales se ventila y se ilumina. Previa aceptación de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 223. En lotes medianeros ó esquineros que presente servidumbre de vista se exige un aislamiento posterior en el segundo piso, con un lado mínimo de 3.00 mts. No se exigirá aislamiento posterior en los lotes medianeros cuando los proyectos arquitectónicos presente solución adecuada de ventilación e iluminación a patios interiores.

ARTICULO 224. Para todas la viviendas con fachadas sobre vías vehiculares o peatonales voladizos hasta el 30% de la profundidad del antejardín establecido.



PARÁGRAFO 1 : Si no existe antejardín, el voladizo no podrá exceder el ancho del andén establecido.

ARTICULO 225. El índice de ocupación máximo será de 0.7 del área del lote en primer piso.

ARTICULO 226. Las urbanizaciones desarrolladas por loteo individual podrán prever locales comerciales a desarrollarse dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente en la esquina, los cuales tendrán un incremento de 9.00 M² respecto al área mínima exigida, planteando un lote-comercio cada 15 lotes.

ARTICULO 227. En las urbanizaciones de lote individual se podrán construir viviendas mediante el sistema de **desarrollo progresivo**, a partir de una unidad básica de servicios.

CAPITULO III

DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE CONJUNTO EN LOTE O INDIVIDUAL

ARTICULO 228. Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de conjunto en loteo individual podrán ser exclusivamente Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares ó multifamiliares.

ARTICULO 229. Los usos permitidos del sistema de conjunto en loteo individual, además del residencial, estarán establecidos de acuerdo a la zona donde se ubique la urbanización.

ARTICULO 230. Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido por La Secretaría de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 231. Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar los urbanizadores podrán proponer el tamaño del lote siempre que cumplan el índice de habitabilidad para cada solución de vivienda, un frente mínimo de 6.00 metros, altura máxima de dos pisos (6.00 ML) principalmente en vías vehiculares en vías internas y peatonales.

ARTICULO 232. En las viviendas Bifamiliares se desarrollan las escaleras al interior de la vivienda.



ARTICULO 233. Los antejardines, patio, aislamientos posteriores y voladizos tendrán las mismas disposiciones que para las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual. En las construcciones que se presenten servidumbre de vista se exigirá un aislamiento posterior mínimo de 3.00 metros.

ARTICULO 234. El lote mínimo para solución individual de multifamiliares será de 240.00 M² y la altura máxima será de 4 pisos (12 ML).

ARTICULO 235. Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrán prever locales comerciales dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente en esquina, tendrán un incremento de 9 M² respecto al área mínima exigida planteando un lote - comercio cada 15 lotes.

CAPITULO IV

DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL - HORIZONTAL

ARTICULO 236. Como uso principal será la vivienda. Los usos compatibles estarán determinados por la zona donde se ubique la urbanización.

ARTICULO 237. Los aislamientos mínimos cuando exista servidumbre de esta serán de 4.00 metros.

ARTICULO 238. Para los conjuntos verticales se podrá prever una zona comercial la cual será concertada con La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 239. Si se plantea zona comercial se exigirá un parqueadero por cada 60,00 M² de área útil comercial, los cuales deberán ubicarse frente a vía vehicular.

CAPITULO V

DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE DESARROLLO PROGRESIVO



ARTICULO 240. La ubicación de estas urbanizaciones será determinada por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas teniendo en Cuenta:

- a. Tendencia de la zona al desarrollo clandestino
- b. Concentración de grupos de bajos ingresos.
- c. Posibilidad mediata o inmediata de prestación de servicios públicos.

ARTICULO 241. En sectores en desarrollar se podrán adelantar urbanizaciones por el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o por estas en combinación con el sector privado. Estos desarrollos se realizarán en zonas donde determine La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas previo estudio de las condiciones físicas, urbanas y de dotación de servicios públicos, Teniendo en cuenta el concepto favorable de las Empresas municipales de Servicios Públicos (si se han conformado).

ARTICULO 242. El diseño de las redes de acueducto se hará teniendo en cuenta las normas que establece Empresa Municipal de Acueducto y alcantarillado, acorde con la distribución general de las redes del Municipio.

PARAGRAFO 1. Se debe tener en cuenta las normas de reglamento técnicos del sector agua potable y saneamiento básico. Haciéndolas cumplir para la viabilidad del proyecto.

ARTICULO 243. El índice de ocupación será de 0.7 del área del lote y podrá ser modificado por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.

ARTICULO 244. Se podrá prever lotes - comerciales dentro de la vivienda, preferiblemente en esquina con un incremento de 9.00 M² respecto al área mínima planteándose 1 por cada 15 lotes.

LIBRO VII

DE LA CESION DE AREAS GRATUITAS AL MUNICIPIO DE INZA

TITULO I

NORMAS GENERALES



CAPITULO I

DE LA CESION PARA USOS PUBLICOS

ARTICULO 245. Toda urbanización o lotificación deberá ceder al Municipio de Miranda, a título gratuito y mediante escritura pública el 15% del área bruta, además de las áreas de terreno para vías públicas que determine La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y las demás vías del proyecto de urbanización.

PARÁGRAFO 1. El área bruta es la superficie total del globo de terreno por desarrollar o urbanizar y está comprendida dentro de los linderos o perímetro del predio.

ARTICULO 246. Para los desarrollos en el área de actividad residencial (AR- 2), las cesión será el 10 % del área bruta para zona verde y usos comunales, más el área de terreno correspondiente para vías públicas.

ARTICULO 247. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas no aprobará ningún proyecto de urbanización hasta cuando sus propietarios hayan cedido al Municipio mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos las áreas de terreno referidas.

ARTICULO 248. Las áreas de cesión estarán destinadas para nuevos desarrollos así:

a. Urbanizaciones de Densidad Alta Más de 60 unidades de densidad por hectárea Porcentaje a ceder: 20 %.

Distribuidos así:

30 % a ceder para servicios comunales

70 % a ceder para zona Verde

b. Urbanizaciones de Densidad Media Alta De 40 a 60 unidades por hectárea Porcentaje a ceder: 17 %

Distribuidos así:

30% a ceder para servicios comunales

70% a ceder para zonas verdes



- c. Urbanizaciones de Densidad Baja Menos de 20 unidades de vivienda por hectárea Porcentaje a ceder 10 %

Distribuidos así:

30 % a ceder para servicios comunales

70 % a ceder para zonas verdes

TITULO II DE LAS ZONAS VERDES

CAPITULO I DE LA LOCALIZACION

ARTICULO 249. Preferentemente el área a ceder para zonas verdes y usos comunales deberá estar concertada en un solo globo, pero La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas podrá permitir sus fraccionamiento si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y una distribución equilibrada de los servicios.

ARTICULO 250. Las áreas a ceder para servicio comunal y zonas verdes deberán cumplir con:

- a. Contigua a una vía del sistema vial del Municipio o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público o comunal que tenga continuidad con una o más vías del plan vial.
- b. De preferencia integrados con áreas de cesión de zonas verdes de otros desarrollos.
- c. De preferencia contigua a zonas de reserva forestal o en zonas forestales protectoras de los ríos, definidas estas según lo dispuesto en el Código Nacional de Recursos Naturales y Preservación de Medio Ambiente.
- d. En aquellas áreas que se determinen como zonas de parques o áreas verdes por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.
- e. Con un relieve y formas necesarias que garanticen el normal desarrollo de los proyectos para la creación o usos comunales para los cuales se destinen. (para tal efecto se requiere de planos topográficos).



PARAGRAFO 1. Cuando se vaya a ceder zonas denominadas de zona forestal protectora, solamente se aceptará cuando se compruebe que el predio ha sido adquirido y ha tenido la calidad de propiedad privada.

PARAGRAFO 2. Cuando el terreno a urbanizar tiene ubicación parcial en una zona destinada a parques o zonas verdes, el área a ceder debe localizarse en esta zona.

ARTICULO 251. Las áreas a ceder para zonas verdes no deberán ubicarse:

- a. Corredores bajo líneas de alta tensión, zonas de canales u otras zonas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- b. Áreas de terrenos inundables o que presenten peligro de derrumbe o amenazas de alto riesgo.
- c. Áreas con pendientes mayores de 50 %.

ARTICULO 252. Los porcentajes de cesión deberán calcularse sobre el área neta urbanizable, que es la resultante de descontar el área bruta urbanizable después de excluir:

- Canales
- Área no edificables
- Vías del plan vial
- Afectaciones de cuerdas de alta tensión.

ARTICULO 253 Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o visitantes, en las áreas de actividad residencial serán tenidas en cuenta en un porcentaje no mayor del 20 % de la cesión comunal.

ARTICULO 254. El urbanizador deberá ceder a título gratuito las correspondientes a:

- Vías
- Estacionamientos Públicos
- Bahías de paraderos de buses

ARTICULO 255. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales son inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente se podrá compensar la obligación de cesión.



- En dinero
- En transferencia de otro inmuebles
- O en los últimos términos que determinen los concejos

Si es en dinero, se deberá originar un valor a los inmuebles para los mismos fines, y si es por otro inmueble deberá estar ubicado en un lugar apropiado, según lo determine La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas Previo concepto.

ARTICULO 256. Las rondas de los ríos y quebradas que sean inundables y terrenos que por su topografía y accesibilidad no podrán ser utilizados como áreas de uso público por tal motivo no contabilizaran como cesión.

ARTICULO 257. Todas estas exigencias se harán siempre y cuando las condiciones físicas y naturales en las que se desarrollara el proyecto lo permitan.

TITULO III DE LAS VIAS

CAPITULO I ACEPTACION DEL PLAN VIAL

ARTICULO 258. Cuando el propietario de un terreno este interesado en adelantar una urbanización de conformidad con el plan vial deberá ejecutar el total de la obra del plan vial que afecte su predio, pero será a través de valorización el 50% del costo de la construcción de las calzadas en las vías arterias y vías secundarias.

ARTICULO 259 Toda persona natural o jurídica que quiera realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción deberá ceder a titulo gratuito y por escritura pública al municipio de Miranda en el área de las vías que resulten de lo establecido en el sistema vial y del proyecto de urbanización.



ARTICULO 260. Toda persona natural o jurídica que quiera realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción la cual tenga frente a una vía proyectada en terrenos que no sean de su propiedad, estarán exentos de cesión del área del Municipio, siempre y cuando el lote a desarrollar tenga acceso por una u otras vías conectadas al sistema vial del municipio, las cuales deberán cederse.

PARÁGRAFO 1. Las construcciones de las calzadas deberán ajustarse a las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas, la interventoría de la obra la ejecutará La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y los volúmenes de obra serán determinados con base en los precios unitarios establecidos por ellos en la fecha de ejecución.

ARTICULO 261. Ajustes Al Plan Vial. Las calles y carreras proyectadas deberán empalmar con los ejes de las calles y carreras existentes y ajustarse en un todo al plan vial del área urbana del Municipio.

ARTICULO 262. De los servicios públicos. requisitos mínimos: Toda urbanización deberá proveer los servicios del Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado público y Teléfonos con las especificaciones que haya adoptado La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y/o la empresa de servicios públicos del municipio de Miranda (si ha sido creada), con las normas y requisitos que se enuncien en el presente decreto.

ARTICULO 263. Mejoras de Zonas Verdes. En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar empedramiento y arborización, así como de dotarlo de los servicios de agua, construir los senderos y campos deportivos que conforman el parque. Estas dotaciones de equipamiento urbano junto con el área respectiva deberán cederse al Municipio de Miranda a Titulo Gratuito para destinarlas a uso público.

PARÁGRAFO 1. Los procesos de ornamentación y arborización deben ir de acuerdo a los lineamientos planteados en el manual para la arborización racional del área urbana del municipio de Miranda.

ARTICULO 264. Dotación de servicios de las zonas comunales. El área destinada a zona comunal podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador dotarla de la acometida de los servicios públicos.



ARTICULO 265. El equipamiento comunal será destinado a:

Recreativos: Parques, Zonas Verdes, Jardines, Plazoletas y Juegos cubiertos

Educación: Guarderías o Jardín Infantil

Asistenciales: Enfermería o puestos de Salud

Social: Salas de uso Múltiple

CAPITULO II

DEL USO Y DESTINACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

ARTICULO 266. Corresponde a La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas fijar la destinación y uso de las zonas verdes para la construcción de parques de recreación, parques ornamentales y equipo comunitario y dar la autorización de uso permanente o transitorio por parte de entidades o dependencias municipales.

ARTICULO 267 Para la destinación y uso de las zonas verdes se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las necesidades a nivel del Municipio, Sector, Barrio y Urbanización.
- El área y el relieve del terreno destinado a Zona verde.

ARTICULO 268. Para las zonas verdes existentes y propiedad del Municipio que se encuentre sin uso aparente y/o en mal estado, La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas adelantará el respectivo estudio para definir el uso y la comunicará a las entidades competentes para que se haga luego de su implementación y dentro de sus posibilidades presupuétales, teniendo en cuenta la participación de la comunidad como parte activa del proceso de implementación si fuere el caso.

ARTICULO 269. Las zonas verdes o áreas forestales protectoras deberán ser destinadas exclusivamente y de carácter obligatorio a zonas verdes y no podrán ser desarrolladas si en ellas adelantan procesos de construcción alguna.



CAPITULO III

DE LA ADECUACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

ARTICULO 270. El urbanizador deberá adecuar las áreas a ceder para zonas verdes y comunales.

- a. Las áreas de parques o zonas verdes deberán estar empedradas, con mobiliario urbano, iluminación y riego.
- b. Las zonas destinadas para uso comunales estarán dotadas con servicios públicos.

CAPITULO IV

DE LAS EXCEPCIONES

ARTICULO 271 Todo urbanizador que pretenda desarrollar un proyecto no vinculado a vivienda y en forma independiente destinado a uso institucional que por su mismo uso requiere de áreas libres, esta exento de ceder al Municipio de Miranda el porcentaje correspondiente de zonas verdes y usos comunales cuando estas zonas libres estén destinadas a la recreación y esparcimiento.

PARÁGRAFO 1. Los usos institucionales los cuales se refiere al presente artículo son:

- Centros de Atención Integral
- Preescolar, Guarderías
- Jardines Infantiles
- Escuelas
- Colegios
- Universidades
- Hospitales
- Casas Religiosas e Iglesias

ARTICULO 272. Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres un área de terreno igual o mayor de porcentaje que le corresponde ceder al Municipio por concepto de zonas verdes o usos comunales además adecuadas y mantenidas por el mismo propietario.



ARTICULO 273. Si por cualquier motivo un proyecto aprobado para uso institucional cambia de uso y esté no sea institucional deberá ceder al Municipio el porcentaje correspondiente establecido.

ARTICULO 274. Los proyectos destinados al uso y prestación de servicios públicos básicos a desarrollar por el Municipio, por entidades Estatales o Para - estatales deben tener como área libre no cedida una igual o mayor al porcentaje que le correspondería por concepto de zonas verdes y usos comunales.

PARÁGRAFO 1. Se entiende por servicios públicos el conjunto de las instalaciones para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad tales como: Acueducto, Alcantarillado, Recolección de Basuras (Aseo), telefonía, comunicaciones y aquellas análogas que sean clasificadas como tales por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.

ARTICULO 275. Si por cualquier motivo un proyecto que fuera aprobado para prestación de servicios públicos básicos cambia de uso a otros totalmente diferente a lo estipulado deberá el urbanizador o constructor ceder el porcentaje de zonas verdes y zonas comunales según lo establecido.

LIBRO VIII ESPACIO PUBLICO

TITULO I DEL ESPACIO PUBLICO

CAPITULO I DEFINICIONES

ARTICULO 276. ESPACIO PÚBLICO. se entiende por espacio público conforme lo establece el numeral 11 del Artículo 189 de la Constitución Política y los Artículos 5, 6, 7 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 11, 12, 13 de la Ley 388 de 1997.



El conjunto de los inmuebles públicos y los equipos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 277. Constituye El Espacio Público Los siguientes aspectos:

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

PARÁGRAFO 1. El destino de usos públicos incluidos en el espacio público no podrán ser variados si no por el Consejo Municipal de Miranda, a través del Esquema de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones arquitectónicas o superiores, la sustitución debe efectuarse atendiendo criterios entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTICULO 278. El espacio público estará conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios.

CAPITULO II

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 279 Los elementos constitutivos del espacio público están definidos de la siguiente manera:

1. Elementos constitutivos naturales:
 - a. Las áreas de conservación del sistema orográfico o de montañas tales como; los cerros, colinas, montañas, volcanes y nevados.



- b. Áreas para la conservación y reservación del sistema hídrico conformado por:
- Elementos naturales, utilizados con todas las corrientes del agua que hacen parte del sistema hídrico del Municipio del Miranda (ver mapa de Hidrología), tales como Cuencas, microcuencas manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, ciénagas, lagos y lagunas, pantanos, humedales, zonas de manejo y protección ambiental.
 - Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como canales de desagüe, alcantarillas, aliviadores, diques, presas, represas, rondas hídricas zonas de manejo y protección ambiental tales como embalses lagos etc.
- c. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico tales como:
- Parques naturales de nivel municipal o nacional
 - Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora

ARTICULO 280. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS. Son aquellos conformados por los sistemas de circulación peatonal y vehicular:

- Los componentes de los perfiles viales tales como:
 - a. Áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, bulevares y rampas para discapacitados, andenes malecones, sardineles, cunetas, ciclo pistas, ciclo vías, estacionamientos para bicicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
- Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: Esquinas glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
 - b. Áreas articuladoras del espacio público. Los parques urbanos. zonas de sección gratuitas al Municipio de Miranda, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
 - c. Áreas para las conservaciones y la preservación de la obra de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos, arqueológicos, como pueden ser:



Monumentos nacionales, regionales o locales, inmuebles, individuales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

d. Son también elementos constitutivos del espacio público, las áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, tales como: Cubiertas, fachadas, paramentos pórticos, antejardines y cerramientos

ARTICULO 281. Son elementos complementarios:

1. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

- a. Componentes de la vegetación natural e intervenida, elementos para jardines, arborización y protección del paisaje como: Vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, de árboles o bosques.
- b. Componentes del amoblamiento urbano
 - Mobiliario
 - 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.
- c. Elementos de ambientación tales como: Luminarias peatonales, iluminaciones verticales 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, ciclisteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo y muebles de emboladores.
- f. Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar la basuras .
- g. Elementos de seguridad tales como: baranda, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, 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 varios.

PARAGRAFO. Los elementos constitutivos del espacio público de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura especial y de población se clasifica en:

- a. Elementos nivel estructural o influencia general nacional, departamental, municipal
- b. Elementos del nivel municipal, local o zonal y barrial al interior del Municipio de Miranda.

ARTICULO 282. El espacio público debe planearse diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas discapacitadas o con movilidad reducida, sea está temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.

LIBRO IX REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS

TITULO I REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES

CAPITULO I APROBACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS

Estas normas regirán para construcción de una (1) a cuatro (4) soluciones arquitectónicas.

ARTICULO 283. Las consultas escritas sobre futuros desarrollos urbanísticos o arquitectónicos no constituyen iniciación de trámite alguno.



ARTICULO 284. La ejecución de obras de urbanización y desarrollo de un predio de propiedad privada o pública que se pretenda llevar a cabo en el área urbana del Municipio de Miranda no podrá realizarse sin que el interesado haya obtenido previamente la aprobación Arquitectónica a La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas deberá presentar:

- Proyecto diseñado y firmado por un arquitecto debidamente matriculado e inscrito en La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.
- 2 (Dos) juegos de copias Heliográficas de los planos arquitectónicos, dibujados por un delineante debidamente inscrito en La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas
- Firma del propietario en el juego de las fotocopias de los planos arquitectónicos.

ARTICULO 285. Requisitos Generales:

- Formato para solicitud de aprobación del proyecto arquitectónico
- Línea de paramento diligenciada

REQUISITOS PARA LINEA DE PARAMENTO

- Formato Línea de Paramento
- Paz Y Salvo Catastral
- Fotocopia de la Escritura
- Recibo de Pago de Derechos
- Paz y Salvo Catastral vigente expedido por la Tesorería Municipal
- Fotocopia de la Escritura del predio
- Certificado de tradición actualizado con Vigencia de Cuarenta y Cinco (45) días.
- La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas se reserva el Derecho de solicitar documentación e información adicional.
- Dos sobres de manila tamaño oficio y legajador tamaño oficio.
- Pago de derechos de revisión del proyecto.

ARTICULO 286. Requisitos Técnicos. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información.



- a. Localización general con respecto a la Esquina más próxima ESCALA 1:500.
- b. Planta (s) de distribución arquitectónica debidamente acotada escala 1:50.
- c. Plantas (s) de cubiertas, indicando puentes y sentido de la caída de aguas ESCALA; ESC 1:50.
- d. Cortes debidamente acotados (Dos cortes como mínimo) uno longitudinal y uno transversal ESCALA 1:50.
- e. FACHADAS de proyecto incluido el alzado, acotado de los vecinos inmediatos escala 1:50.

CUADRO DE AREAS QUE INDIQUE:

- a. Área de Lote
- b. Área Construida por Piso Propuesto
- c. Área Libre
- d. Índice De Ocupación
- e. Índice De Construcción

Todos los planos se presentarán en plancha de 50 cm X 70 cm como mínimo.

ARTICULO 287. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas estudiará el proyecto arquitectónico e informará al propietario el termino no mayor a 15 días calendario, la aceptación o negación preliminar. La aceptación preliminar tiene un termino de doce (12) meses, si vencido este termino el interesado no ha continuado con los términos correspondientes deberá solicitar la revocación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar nueva tramitación.

CAPITULO II

APROBACION DEL PROYECTO ESTRUCTURAL

ARTICULO 288. Aprobado el proyecto arquitectónico el interesado presentara para estudio el proyecto estructural a La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas (2 pisos en adelante) con los siguientes requisitos:

- a. PROYECTO ESTRUCTURAL:** Diseñado y firmado por un Ingeniero Civil debidamente matriculado e inscrito en La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.



- b. Tres (3) juegos de copias Heliográficas de los planos estructurales dibujados y firmados de un delineante debidamente matriculado e inscrito en La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas.

ARTICULO 289. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Requisitos Generales:

- a. 3 (Tres) juegos de la memoria de los cálculos estructurales y de las memorias de otros diseños.
- b. Se solicitara estudio geotécnico y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados con conformidad con las normas de construcción sismorresistentes, articulo A.11 del Titulo A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmadas o rotuladas por los profesionales facultados para ese fin, que se harán responsables de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- c. 3 (Tres) Heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto quien será responsable de los diseños y de la información contenidos en ellos.

ARTICULO 290. REQUISITOS TECNICOS.

- a. Planta de ejes y cimientos escala 1:50 debidamente acotado.
- b. Despiece de columnas
- c. Detalle de escalera
- d. Diseño de los entre pisos
- e. Diseño estructural de la cubierta
- f. Cortes y secciones

ARTICULO 291. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas estudiará el proyecto estructural e informará el propietario la aceptación o negación preliminar, la aceptación preliminar tiene una vigencia de doce (12) meses y si vencido este término, el interesado no a continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar una nueva tramitación.

TITULO II



REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 292. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terreno o adecuación de obras.

- Las licencias podrán ser de urbanismo o construcción.

ARTICULO 293. 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 construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial; son modalidades de las licencias de urbanismo las autorizaciones que se concedan para:

- Parcelación de un predio en zona rural o expansión urbana 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 prorrogas y modificaciones.

ARTICULO 294. LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES. Es la autorización emanada de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ella sean de acorde con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus normas urbanísticas.

Son modalidades de licencia de construcción las construcciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones, están sujetas a prorrogas y modificaciones.

ARTICULO 295. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales se requerirá de la licencia correspondiente expedida por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y es de obligatorio cumplimiento.



ARTICULO 296. 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.

ARTICULO 297. Titulares de Licencias. Podrá ser titulares de licencias de los derechos 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.

ARTICULO 298. Solicitud de las Licencias. El estudio, tramite y expedición de las licencias se hará sólo a solicitud de quienes pueden ser titulares de las mismas. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas Municipal para la expedición de la licencia realizará los siguientes procedimientos:

- a. Suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b. Concepto de las normas urbanísticas aplicables que se soliciten.
- c. Aprobación de los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad si es el caso.
- d. La citación y notificación de los vecinos.
- e. Gestión ante la entidad competente, para la asignación, rectificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1. Si durante el termino que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afectan el proyecto sometido a consideración de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas encargada de tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base a la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que haya sido presentada en debida forma.

PARAGRAFO 2. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objetos de ella; las licencias recaen sobre uno o más inmuebles.



ARTICULO 299. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Toda solicitud de licencia deben acompañarse 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 solicitud.
2. Si el solicitante fuera una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación mediante el documento legal y idóneo.
3. 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.
4. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuese posible el nombre de ellos.
6. La constancia de pago de la **plusvalía** del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud sí se encontrará afectado por ese beneficio.
7. 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.

PARAGRAFO 1. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 al 6 del presente artículo concepto favorable de la remodelación o restauración o demolición y el destino de uso expedido por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas; para lo cual deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de solicitud.

PARAGRAFO 2. Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados del 1 al 6 con copia autorizada de la Asamblea General de copropietarios que permitan la ejecución de las obras o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 300. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 al 7 del artículo anterior deberán acompañarse de:



- a. Tres (3) copias Heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas o la empresa de servicios públicos municipales (si se ha creado), acerca de la disponibilidad de los servicios públicos del el predio o predios objetos de la licencia.

CAPITULO II

EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTES.

ARTICULO 301. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las normas de construcción sismoresistentes vigentes, esta función la ejercerán mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción de sismoresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 302. En el evento de 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 sismoresistentes vigentes deberá cumplir con lo establecido en el capitulo II del titulo III de Ley 400 de 1997.

ARTICULO 303. La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas tendrá un termino de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud vencido el plazo, la solicitud de la licencia se entenderá aprobada en los términos solicitados y es obligación del funcionario de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas responsable de expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo.

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 amerite la invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el código contencioso administrativo.

CAPITULO III



CONTENIDO DE LA LICENCIA

ARTICULO 304. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto según la información suministrada en formato 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 tal forma que se garanticen tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibido cuando sea requerido por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas

ARTICULO 305. 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 ejecutoria.

PARAGRAFO 1. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha ejecutoria.

PARAGRAFO 2. Las solicitudes deberán formularse durante 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.

ARTICULO 306. TRANSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga el interesado deberá solicitar una licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

PARAGRAFO. Si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia hubieran sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda en la misma norma en la que se otorgó la misma licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un termino mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia y además en los casos que las obras encuentren en los siguientes casos:



1. En el caso de licencia urbanismo, cuando las obras de urbanización se encuentren afectadas por un 30%.
2. En el caso de la licencia de construcción, cuando por lo menos la mitad de unidades constructivas autorizadas cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutados.

ARTICULO 307. 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 adelantara la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo definiendo la ubicación y cuadros de áreas para cada una de las etapas.

Por cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ella la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión, los costos de la licencia corresponderá para la etapa que se solicite la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán la vigencia, y servirán de base para la expedición de 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 etapa anterior.

PARÁGRAFO 1. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios los cuales requieran redes de servicio, infraestructura vial y equipamiento e involucra las normas básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 308. El titular de la licencia esta obligado a instalar una valla de 2 metros por 1 metro, en lugar visible de la vía publica más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia, En obras menores se instalará un aviso de 50 cm por 70 cm en la valla o aviso se deberá indicar al menos:



1. Clase de licencia
2. El número o forma 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 de la licencia.
6. El tipo de obra que se esta adelantando, haciendo referencia 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 (5) 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 y deberá permanecer durante todo el tiempo que dura la obra.

CAPITULO IV

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 309. En las Urbanizaciones de los loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes debidamente autorizados se permitirá:

1. Que los propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto Urbanístico aprobado, sin costo adicional, se incorporará la licencia de construcción para todos y cada una de los lotes autorizados en el proyecto Urbanístico.
2. Estas licencias deberán precisar las normas generales de construcción de la Urbanización autorizada, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial planes parciales y Normas Urbanísticas.
3. La legalización de Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social que no exceda el rango de los noventa (90) SMML vigentes, el acto administrativo que ponga fin a la actuación, legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada una de los lotes de la urbanización.
4. El acto administrativo también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de construcción; El proceso solo



procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado el 9 de Agosto de 1996.

5. En el caso de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar construcciones de vivienda de Interés Social que no excedan del rango de los noventa (90) SMML y que se hayan levantado en Urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas adelantará una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, con el fin de verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos.
6. Una vez realizada la inspección ocular se procederá a expedir una certificación en tal sentido y la licencia a solicitar.

ARTICULO 310. LEGALIZACIONES. Corresponde exclusivamente a las administraciones municipales legalizar si a ello hubiera lugar, las Urbanizaciones y Barrios.

1. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad Municipal adopta las medidas administrativas tendientes y reconocer la existencia de una Urbanización, asentamiento o barrio, o dar la aprobación de los planos correspondientes a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos, para los cuales los asentamientos o barrios objetos del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de Agosto de 1996.

LIBRO X SANCIONES URBANISTICAS

TITULO I INFRACCIONES URBANISTICAS

CAPITULO I INFRACCIONES URBANÍSTICAS

ARTICULO 311. Las sanciones y infracciones urbanísticas se regirán por los siguientes normas:

1. Toda actuación parcelación, urbanizaciones, construcción, reforma o demolición que contravenga las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o sus



Normas Urbanísticas, dará lugar a imposición de sanciones urbanísticas, a los responsables, incluyendo la demolición de Obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades Civiles y Penales de los infractores.

2. Se considerará infracción Urbanística, la localización de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención de las Normas de Usos del suelo.
3. La ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

PARÁGRAFO 1. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio a petición de parte dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dicha actuaciones de acuerdo a los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo.

ARTICULO 312. DE LAS SANCIONES URBANISTICAS. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que ha continuación se determinan por parte de la Alcaldía Municipal de Miranda, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta.

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los Servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.
 - De la misma manera incurrirán en sanción quienes urbanicen, parcelen o construyan en terrenos afectados por el Plan Vial, de Infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios destinados a equipamiento colectivos.
 - Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en Terrenos de Protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de aguas o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia se aplicará multas sucesivas que oscilarán entre Setenta (70) Y Cuatrocientos (400)



Salarios Mínimos Legales vigentes además de la orden policiva de suspensión de sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.

- En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la RECONSTRUCCION que ordena el Artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como de quienes usan o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre uso del suelo.
3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre Trescientos (300) y quinientos (500) Salarios Mínimos Legales Mensuales además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes destinen un INMUEBLE al uso diferente al señalado en la Licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
4. Para quienes ocupen en forma permanente los Parque Públicos, Zonas Verdes y demás bienes de uso público, a los encierren sin la debida autorización de las autoridades Municipales o de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas de Miranda se aplicarán multas entre Doscientos (200) Salarios Mínimos legales mensuales además de la demolición del cerramiento y la suspensión de los servicios públicos, esta autorización podría darse para parques y Zonas Verdes por razones de seguridad siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del Parque o Zona verde.
- En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen partes del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de elementos a que se refiere el Artículo.
5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.



PARÁGRAFO 1. El producto de la Multas ingresará a la tesorería Municipal del Municipio de Miranda.

ARTICULO 313 El infractor de la sanción urbanística dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las Normas tramitando la Licencia correspondiente, si vencido este plazo no se hubiera tramitado la licencia se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las Multas sucesivas en los casos previstos en el normal 2 del Artículo anterior.

ARTICULO 314. En los casos previstos en el Numeral 3 del Artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su Renovación según sea el caso. Si vencido este plazo no hubiere tramitado la licencia o adecuado las normas a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y la imposición de Multas sucesivas, aplicándose lo pertinente y lo previsto en el parágrafo de este artículo.

PARÁGRAFO 1. Si dentro de los plazos señalados para el efecto de los infractores no se adecuan a las normas ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustado las obras de licencia, se procederá a través de La Secretaria de Planeación e infraestructura y Obras Publicas la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora sin perjuicio de la orden de demolición cuando a ello hubiere lugar la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 315. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un termino de Dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta sanción dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4 del artículo 246 del presente acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado, en la Ley 142 de 1994.



ANEXO

DEFINICIONES A APLICAR EN AREA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA, SUBURBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO.

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

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

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

AFECTACION: Acción por el cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

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

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

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

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

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



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

ALTURA DE PISO: Es la distancia entre dos pisos finos consecutivos.

ALTURA LIBRE: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielorraso.

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

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

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

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

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

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

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



AREA DE CESION: Es el área que sede el urbanizador o persona natural a título gratuito al municipio de Miranda, dicho terreno se destina a obras de interés social, comunal y servicios públicos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

ARQUITECTURA: Además de ser el arte y ciencia de diseñar y construir estructuras que preservan principios estéticos y funcionales, la arquitectura debe lograr que los elementos contruidos correspondan armoniosamente con los elementos naturales.



ARQUITECTURA DEL PAISAJE (O PAISAJISMO): Disciplina que tiene como objeto la creación de espacios para habitar, diseñados con visión de integralidad bajo el estricto manejo del recurso ambiental. La relación arquitectura naturaleza permite mejorar las condiciones para el desarrollo físico y emocional de los seres humanos.

AVENIDA: Vía que por sus características de diseño está destinada al tráfico intenso de vehículos.

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

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

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

BITRÓN: Ducto de un edificio destinado a ventilación de espacio del mismo o a la extracción de vapores, humos o gases.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSTRUCCIÓN: (Edificios) Es la estructura con carácter temporal o permanente, ejecutada para abrigo a servicio del hombre y 7o sus pertenencias.



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

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

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

CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO: Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano.

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO: Se denomina contaminación del medio líquido al 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 energéticos que dañan, envenenan o perjudican la calidad de agua natural.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESARROLLO DE CONJUNTO: Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades residenciales aisladas o no y sus usos comunales y 7o complementarios, en predios conformados o no por lotes



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

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

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

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

EDIFICACION AISLADA: Es la edificación rodeada por área libre.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

ESPACIO: Referencia a la ubicación del sitio, a las características particulares de una geografía, de su clima, de su suelo, de su vegetación.

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIO: Son aquellos destinados al comercio y prestación de servicios.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARAJE: Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

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

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

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



HETEROGENEIDAD DE USO: Dícese de aquellas áreas en las cuales las actividades a que se dedican las construcciones que la conforman, son de diferente naturaleza y compatibles entre sí.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

LINEA DE CONSTRUCCION: Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso.

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

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

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

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

LOTE ESQUINERO: Es el terreno situado en la intersección de dos vías, si estas forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados (135).

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

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

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

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

MURO MEDIANERO: Es aquel que separa dos edificaciones y que es común a ambas.



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

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

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

ORDEN: Distribución lógica y regular entre los distintos componentes o elementos de un grupo, una unidad de idea, sentimiento y forma.

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

PARAMENTO: Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

PARCELACION: Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el Área Suburbana, es dotado de servicios públicos, integrados o no a la infraestructura urbana, y de vías conectadas a la vial del Municipio.

Dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a las actividades que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones en las zonas del área suburbana que se determinen para tal efecto y de conformidad con las normas que se establecen en el presente estatuto y demás disposiciones que lo complementen y lo reglamenten.



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

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

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

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

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

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

PERIMETRO URBANO: Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal

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

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

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION: Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial en áreas de actividad múltiple y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.



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

POSIBILIDAD DE SERVICIOS: Concepto que define los requerimientos técnicos que deben reunir los Servicios Públicos Domiciliarios de: acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial o combinado, incluyendo tratamiento de aguas residuales; energía eléctrica y gas, necesarios para habilitar un predio a la urbanización y/o construcción.

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

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

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

REUBICACION: Es el cambio de personas o residencias a un lugar diferente y de condiciones habitables.

RESIDENTE: Es la persona que habita en un lugar.

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

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

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

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



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

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

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

SEPARADOR: Es la faja que separa dos calzadas.

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

SOTANO: Es la parte subterránea de un edificio.

SUBDIVISION: Es la partición material de un lote.

TIEMPO: Relación del paisaje con los acontecimientos históricos. Posibilidad de crear “cambios naturales” en el paisaje.

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

URBANIZACION EN DESARROLLO: Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura y Obras Públicas.

URBANIZACION O PARCELACION DE CONJUNTO EN LOTE INDIVIDUAL: Es la urbanización o parcelación de conjunto en loteo individual, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y



de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

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

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

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

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

Este tipo de urbanización o parcela puede ser abierto o cerrado, en este último caso, el acceso independiente se hace desde las zonas comunales.

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



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

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

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

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

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

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

USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad esta súper editado al tratamiento al cual se somete el área; se expide en forma condicional y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita La Secretaría de Planeación e infraestructura y Obras Publicas y la oficina de Control Fiscal del Municipio.

VECINOS: Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1.989, se entiende por vecinos a los propietarios, poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

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

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



VIVENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación concebida con una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a tres familias en un mismo lote.

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

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

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

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

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

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

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

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