

**DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
MUNICIPIO DE SUAN**

**ESQEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
E. O. T.**

**ENTRE TODOS PODEMOS
PERIODO 2001 -2009**



REGLAMENTO URBANO

**VICTOR MANUEL POLO GUETTE
ALCALDE**

**SUAN
OFICINA DE PLANEACION
2001**

TOMO III

REGLAMENTO URBANO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E. O. T.

MUNICIPIO DE SUAN

**VICTOR MANUEL POLO GUETTE
ALCALDE**

GABINETE MUNICIPAL

ALCALDE MUNICIPAL: **VICTOR MANUEL POLO GUETE**

SECRETARIO GENERAL:

TESORERO:

SRIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS:

SRIO DE SALUD:

DIRECTOR DE LA UMATA:

DIRECTOR DE NUCLEO EDUCATIVO:

GERENTE CENTRO DE SALUD:

GERENTE ACUEDUCTO MUNICIPAL:

DIRECTOR INSTITUTO DE DEPORTES:

DIRECTOR CASA DE LA CULTURA:

ADMINISTRADOR SISBEN:

COOR. PARTICIPACIÓN COMUNITARIA:

PERSONERO:

REGISTRADOR MUNICIPAL:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL:

COMISARIO DE FAMILIA:

INSPECTOR DE POLICÍA:

CURA PARROCO:

COMANDANTE POLICÍA SUAN:

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

EQUIPO TECNICO - SUAN

Secretario de Planeación y Obras Públicas:

Director Núcleo Educativo:

Director UMATA:

Participación comunitaria:

Administrador SISBEN:

Coordinador General E.D.T. Suan:

CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION

Presidente:

Vicepresidente:

Secretaria:

MIEMBRO

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

□□□□□ñ)□□□□4ñ)□□□□□ñ)□□□4□C!□□~□□□Ä□□□8□□□p□□□□□□;Error!
Marcador no

□□□□9;Error! Marcador no definido.9□□□□□□□□□□.‡□□

□□1;Error! Marcador no

□□ĐÚ□□',□□□□□□§□□□□□□□□□□□□□□□□□&□□□□13□□□□yy□□□□□□□□□□□□yy□□
□□□□□□13;Error! No se le ha dado un nombre al

□□□□□□□□□□□□
□□□□□□
□□□□□□
□□□□□□
□□8□□□(

□□E□	22
CAPÍTULO IV. DE LOS CONCEPTOS APLICABLES A ESTE REGLAMENTO.	22
CAPÍTULO V. DE LA TERMINOLOGIA EMPLEADA EN ESTE ESTATUTO	60
CAPITULO VI. PERIMETRO URBANO –LIMITE DE EXPANSIÓN DE SERVICIOS	60
CAPITULO VII. EL ESPACIO PUBLICO.	61
USO PUBLICO, CESIONES Y OBLIGACIONES GRATUITAS.	61
TITULO SEGUNDO	65
PLAN VIAL	65
SEGUNDA PARTE	65
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	65
Y COMPLEMENTARIAS	65
TITULO PRIMERO	65
CLASIFICACIÓN DE USOS Y REGLAMENTACION PARA CADA ZONA	65
CAPÍTULO I. USO RESIDENCIAL	65
CAPITULO II. USOS MIXTO RESIDENCIAL-COMERCIAL	71
CAPÍTULO III. USOS INSTITUCIONALES	72
CAPITULO IV. VERDES Y RECREATIVO- DEPORTIVAS	74
CAPITULO V. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	74
TITULO SEGUNDO	75
NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS	75
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	75
TÍTULO TERCERO	75
NORMAS PARA INSTALACIONES ESPECIALIZADAS	75
CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES	75
TÍTULO CUARTO	76
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN POR PLUSVALÍA	76
CAPITULO 1. PARTICIPACION POR PLUSVALIA	76
TERCERA PARTE	80
PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS	80
TÍTULO PRIMERO	80
TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCION	80
CAPÍTULO I. DEFINICIONES	80
CAPÍTULO II. DE LAS LICENCIAS	80
CAPÍTULO III. LA DELINEACIÓN URBANA.	80

CAPITULO IV. DE LAS LICENCIAS PARA PROYECTOS ARQUITECTONICOS DE REFORMA Y ADICION	81
CAPÍTULO V. DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS.	81
CAPITULO VII. DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS	82
TÍTULO SEGUNDO	83
OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES	83

REGLAMENTO URBANO MUNICIPIO DE SUAN

PRIMERA PARTE

NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTIURALES ASPECTOS GENERALES

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES BASICAS

CAPITULO I. OBJETO DEL ESTATUTO

ARTICULO 1. El presente Reglamento define las políticas para el Desarrollo Urbano del Municipio de Suan y establece las Normas Urbanísticas encaminadas a orientar e

inducir el crecimiento físico del municipio y de su espacio público, en estrecha concordancia con la Constitución Nacional; la Ley 56 de 1981 y su Decreto Reglamentario 2580 de 1985; La Ley 9ª de 1989, las Leyes 142 (y su Decreto Reglamentario 1429 de 1995), 143, 99, 115, 128 y 152 de 1994; la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios 879 del 13 de mayo de 1998, 1052 del 10 de junio de 1998, 1420 del 24 de julio de 1998, 1504 y 1507 del 4 de agosto de 1998 y 1599 del 6 de agosto de 1998, la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 del 9 de Enero de 1998, relacionado con las Normas Sismo Resistentes (NSR-98) y el Código Civil Colombiano. Considera, además, el Decreto 1122 del 26 de junio de 1999 y las Normas Técnicas Colombianas sobre accesibilidad y ayudas para personas discapacitadas.

Los alcances normativos se definen, además de lo señalado, en los documentos generales de memorias del Esquema de Ordenamiento y los Planos de Zonificación respectivos. Estos últimos forman parte integral del presente Reglamento Urbano y consta de:

Plano No. 1 Zonificación General de Suan

Plano No. 2 Zonificación de las Áreas de Expansión

Plano No. 3 Zonificación Uso del Suelo

ARTÍCULO 2. DESARROLLO FÍSICO DEL TERRITORIO. En el marco de la función pública del urbanismo como competencia inherente a la Administración Municipal, comprende la orientación del desarrollo territorial bajo su jurisdicción, así como la regulación, utilización, transformación y ocupación del espacio público, en estrecha armonía con las políticas de desarrollo económico y social de la Nación, el Departamento y el área de influencia con los centros de relevo, el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ARTICULO 3. ALCANCE TERRITORIAL. Las normas objeto del presente Reglamento Urbano están circunscritas al ámbito territorial del Municipio de Suan en sus componentes urbano, de expansión urbana, de protección y reserva.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA. De conformidad con el Artículo 28 del texto de la Ley 388 de 1997, el presente Reglamento tendrá una vigencia de nueve (9) años en sus componentes estructurales establecidos en la Primera Parte, y de seis (6) años para los elementos de contenido urbano correspondientes a la Segunda Parte de la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO. Durante los períodos señalados los contenidos podrán ser sujeto de revisiones parciales conforme lo establece la ley. La revisión estará sujeta a un estudio detallado que lo justifique.

Las determinaciones futuras referente a protecciones especiales de edificios patrimoniales justificados, lugares específicos patrimoniales, elementos de interés paisajístico, artístico, histórico y cultural de Suan no se entenderán como procesos de revisión, por lo que la Oficina de Planeación Municipal los podrá incorporar como tales en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 5. NORMAS URBANISTICAS. Para los efectos del presente Reglamento, el Desarrollo Urbano del Municipio de Suan se refiere a los fundamentos y directrices definidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, concretado en el conjunto de normas urbanísticas establecidas para la administración del mismo, enmarcadas en la clasificación señalada en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 6. DIRECTRICES DEL DESARROLLO URBANO. Se refieren a las políticas y medios tendientes a lograr la conformación de una mejor y más eficiente estructura urbana. Estas directrices son:

- Racionalizar la zonificación del suelo del Municipio de Suan de tal manera que se conformen áreas ambientalmente sostenibles.
- Buscar un aumento equilibrado de densidades de vivienda, servicios comunales, áreas verdes recreativas y de protección.
- Exigir el adecuado control a toda actividad susceptible de causar impactos negativos al área donde se ubica.
- Crear, conformar, incorporar, regular, conservar, rehabilitar, dotar, restituir y aprovechar racionalmente el espacio público.
- Conservar y rehabilitar las áreas naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales de Suan.
- Reubicar asentamientos localizados en zonas de riesgo.
- Establecer áreas de reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de Vivienda Interés Social.
- Consolidar las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos a la misma, siempre que estos sean calificables de complementarios y de usos compatibles.

ARTÍCULO 7. INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: La realización de las políticas de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano del Municipio de Suan se enmarcarán dentro del ámbito jurídico del conjunto orgánico de normas establecidas en el presente Reglamento Urbano.

PARAGRAFO: Para efectos del presente Reglamento, el conjunto orgánico de normas inductoras del desarrollo urbano del Municipio de Suan estarán comprendidas dentro de la denominación genérica de Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 8. OTROS MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL DESARROLLO URBANO. Como complemento a las Normas Urbanísticas se destacan, como instrumentos

jurídicos idóneos para la inducción del desarrollo urbano en sus aspectos físicos, los siguientes:

- Los reglamentos de policía estatuidos en defensa de las Normas Urbanísticas.
- La reglamentación y el manejo diferenciado de las disposiciones de naturaleza tributaria y fiscal.
- El Acuerdo anual de presupuesto de inversiones del Municipio de Suan y de sus entidades descentralizadas.
- Las normas señaladas en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
- Los programas y proyectos de inversión previstas para la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 9. ACTOS DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES COMPRENDIDOS DENTRO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las competencias específicas originadas en la Ley y en los Acuerdos Municipales, se entienden comprendidos en la denominación genérica de - Normas Urbanísticas - los siguientes actos administrativos:

- Los Decretos del Alcalde del Municipio de Suan expedidos en ejercicio de sus atribuciones.
- Las Resoluciones del **Director** de la Oficina de Planeación, dentro del marco de las competencias que en materia urbanística le hayan sido conferidas por las Leyes, los Acuerdos del Concejo Municipal y los Decretos del Alcalde del Municipio de Suan.
- Las Normas expedidas en el presente Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 10. CONTROL PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. El control para asegurar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas se efectuará mediante la aplicación de las instituciones jurídicas siguientes:

- ◆ Las sanciones urbanísticas establecidas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1052 del 10 de junio de 1998 y las que trata el Artículo 41 del Código del Régimen Municipal (Decreto Ley 1333 de 1986).
- ◆ La sanción por la violación a las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola conforme a los Artículos 60 y 62 de la Ley 12 de 1982.
- ◆ Las Ordenes de policía de suspensión y sellamientos de las obras, en los casos contemplados por el literal “b” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- ◆ La Orden de suspensión de las obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 23 de la Ley 1a de 1943.
- ◆ La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los literales “a” y “b” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- ◆ Las actuaciones de que trata el Artículo 132 del Código Nacional de Policía para efectos de los bienes de uso público.

- ◆ En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- ◆ Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas, en los casos contemplados en la Ley, Acuerdos y Decretos Municipales.
- ◆ La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- ◆ Las acciones resultantes de los convenios que se celebren con entidades públicas y privadas cuyo objeto sea el establecimiento de medidas conducentes al cumplimiento de las Normas Urbanísticas.
- ◆ El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
- ◆ Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley, de los Acuerdos del Concejo Municipal y Decretos Municipales, cuya finalidad sea asegurar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO III. DE LAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES

ARTÍCULO 11. Los componentes básicos para el ordenamiento físico ambiental del territorio de Suan se encuentran desarrollados en los diferentes contenidos del presente Reglamento Urbano, en los términos que para el efecto establece la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. Corresponderá a las autoridades ambientales complementar, mediante la aplicación de las normas que sobre protección al medio ambiente existen a nivel Nacional Municipal, las normas que sobre Usos del Suelo se encuentran consignadas en el presente Reglamento Urbano.

CAPÍTULO IV. DE LOS CONCEPTOS APLICABLES A ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 12. CONCEPTOS: Incorpórese al presente Reglamento Urbano los niveles y conceptos normativos establecidos en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, el cual establece lo siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES. Definidas como aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en la Formulación del Modelo de Ordenamiento Territorial, expresado en la estructura general de Usos del Suelo proyectado al corto, mediano y largo plazo, cuyos resultados están consignados en los planos de Zonificación Urbana.

NORMAS COMPLEMENTARIAS. Se refieren a aquellas actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 13. DIVISIÓN DEL TERRITORIO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Con el fin de adoptar una secuencia lógica en la definición de las diferentes divisiones y subdivisiones del territorio que orienten las normas urbanísticas tanto generales como complementarias, se establecen las siguientes definiciones de conceptos y términos:

SUELO URBANO. Constituye suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Esquema de Ordenamiento Territorial serán delimitadas por perímetros.

Dentro de esta categoría se definen los siguientes conceptos:

1. **ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Se entiende por Actividad Contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración de volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.
2. **ACCION URBANISTICA:** Es la determinación política-administrativa que adopta Suan para el territorio bajo su jurisdicción, considerada dentro de la función pública que le compete por vía de la Constitución, las leyes y las normas reglamentarias.
3. **AISLAMIENTO:** Distancia Horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El Aislamiento puede ser lateral posterior o anterior dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.
4. **AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero del predio.
5. **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la Distancia Horizontal comprendida entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero del predio.
6. **ALERO:** Parte de la cubierta que sale del plano conformado por el paramento de la fachada.
7. **ALTILLO:** Es el piso integrado a la cubierta de una edificación y que forma parte del último piso (Ver gráfico, sin escala).



-
8. **ALTURA BASICA:** Es la Altura permitida en un área o sector de la ciudad.
 9. **ALTURA DE PISO:** Es la Distancia Vertical entre el piso terminado y el cielo raso de una construcción, sin incluir la sección estructural o losa.
 10. **ALTURA MAXIMA:** Es el Número de Pisos permitidos tomados por el frente del predio, partiendo del nivel de andén y manteniéndose en forma constante sobre el nivel natural del terreno.
 11. **AMOBILIAMIENTO URBANO:** Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público como: bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.
 12. **AMPLIACION:** Se entiende por Ampliación todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas y volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.
 13. **ANCHO DEL LOTE:** Es la Distancia Horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el lindero del lote.
 14. **ANCHO DE LA VIA:** Es la Distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación o lineamientos.
 15. **ANDÉN:** Es la Superficie paralela lateral a la vía pública, destinada al tránsito de peatones que tiene un ancho variable según las características de la zona. Por lo general está comprendida entre la línea de propiedad o el lineamiento del predio y el sardinel.
 16. **APROBACIÓN:** procedimiento o trámite legal que surte un proyecto para su posterior implementación física o normativa.
 17. **ÁREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la correspondiente al total del globo de terreno por desarrollar, sin excluir áreas viales y de cesiones.
 18. **ÁREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada dentro de un lote y correspondiente a la suma de la superficie de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.
 19. **ÁREAS DE ACTIVIDAD:** Corresponde a cada una de las divisiones superficiales en que se subdivide el Suelo Urbano, con el fin de reglamentar sus usos.

20. ÁREAS LIBRES: Es la superficie de terreno que no está ocupada por construcciones en ninguno de los pisos de la edificación.
21. ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA: Son aquellas en que se subdivide el Area Rural, las cuales según localización, calidades de suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado.

□□□□¿□□□□□□□□□□□□□□□□□.‡□□

□□-
N□□ĐÙ□□ĐÙ□□,□□□□□□§□□□□□□□□□□□□&□□□□□□ÿÿ□□□□□□

□□CE□i¥Á□I□□

□□□□¿□□□□□□□□□□□□□□□□□.‡□□

□□-

- œ□esos de urbanización, edificación o no, localizados dentro del municipio de Suan.
26. **ÁREA LIBRE DEL LOTE:** Es la Superficie resultante del descontar el área ocupada.
 27. **ÁREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar, del área bruta, las áreas correspondientes a las afectaciones del Plan Vial, de los Servicios Públicos (canales, líneas de alta tensión, gasoductos, etc.) y Servidumbres.
 28. **ÁREA NO EDIFICABLE:** Son todos los predios afectados por restricciones físicas por servicios públicos o por zonificación.
 29. **ÁREA OCUPADA:** Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.
 30. **ÁREA PREDIAL:** Corresponde a la Superficie Privada de un lote una vez desafectada de las áreas de uso público.
 31. **ÁREA SIN DESARROLLAR:** Son los terrenos no urbanizados que se encuentran dentro del suelo urbano de Suan.
 32. **ÁREA URBANA:** Es aquella dentro del cual se permiten Usos Urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.
 33. **ÁREA UTIL O VENDIBLE:** Es la Resultante de restarle al Area Neta Urbanizable, el Areas de las Vías (locales, principales), y las Zonas Verdes y Comunales de Cesión.
 34. **ÁREA VERDE:** Es el Espacio Abierto empradizado de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación...
 35. **CALIDAD AGROLOGICA DEL SUELO:** Es el Mayor o Menor Grado de vocación del suelo para el desarrollo de actividades o explotaciones agrícolas.
 36. **CASETA.** Edificación construida con materiales provisionales que se instala en predios en proceso de construcción como depósito de materiales u oficina. Se denomina así mismo a aquellas instalaciones provisionales de reducidas dimensiones localizadas sobre el espacio público donde funcionan confitería, revistas, refrescos, etc.
 37. **CALZADA:** Es la Superficie de Rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
 38. **CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO.** Documento emitido por Planeación Municipal por medio del cual se informa, a solicitud de un peticionario, acerca de la destinación que según las normas urbanísticas de la municipalidad debe dársele a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.
 39. **CERRAMIENTO:** Muro, tabique o reja con que se definen el plano de paramento de un predio o sus linderos.

40. **CESION:** Es la parte del predio transferida por el urbanizador al municipio de Suan a título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.
41. **CONSERVACIÓN HISTORICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana y que por su valor histórico, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio cultural del municipio. Sobre ellos prevalece el interés histórico existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas
42. **CONSERVACIÓN URBANISTICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la municipalidad que durante su existencia han mantenido calidades urbano-ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos.
43. **CONSTRUCCIÓN:** Es la Edificación o Recinto con carácter temporal o permanente con una función específica.
44. **CONTAMINACIÓN ACUSTICA:** Se denomina Contaminación Acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
45. **CONTAMINACIÓN ATMOSFERICA:** Se denomina Contaminación de la Atmósfera y del espacio aéreo; el 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 molestia a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.
46. **CONTROL:** instrumentos normativos previstos para evitar procedimientos no incluidos dentro del Reglamento o si es el caso, violatorio de los existentes.
47. **COTA DE NIVEL:** Es la Medida correspondiente a una altura o depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.
48. **CULATA:** Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.
49. **CUNETA.** Elemento lateral de una vía aledaño a la calzada, el cual se destina a drenaje.
50. **DELINEACIÓN URBANA:** Es la fijación de las líneas que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público, expresados a través del documento denominado alineamiento.
51. **DEMARCACIÓN DEL PATRIMONIO DE USO PÚBLICO:** Es la determinación de la línea que señala el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.
52. **DENSIDAD:** Es la Relación numérica entre personas, construcciones, unidades de usos o actividad y un área de terreno.

53. DENSIDAD BRUTA: Es el Número de viviendas, personas o habitantes, unidades de uso o actividad por unidad de área bruta de terreno, la cual se toma generalmente en hectáreas.
54. DENSIDAD NETA: Es el Número de construcciones, viviendas, personas, unidades de uso o actividades por unidad de área neta de terreno utilizado.
55. DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE. Es el Número de viviendas, habitantes o construcciones por unidad de área predial.
56. DENSIDAD RESTRICTIVA O RESTRINGIDA: Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuyas características naturales deben preservarse.
57. DERECHO DE VÍA: Es la distancia correspondiente al espacio público destinado a calzada, andén retiro de frente, y que representa la sección transversal de la vía.
58. DETERIORO: Es el Estado de degradación a que llega una estructura urbana con el transcurso del tiempo y que se refleja por la pérdida del valor de uso de sus edificaciones y el consumo de su infraestructura pública.
59. DETERIORO AMBIENTAL: Es el Efecto producido por el deterioro físico y social de una zona que se refleja en la alteración del medio ambiente por sustancias o formas de energía, puestas allí por la actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir con el bienestar o salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del medio ambiente afectar los recursos de la nación o de los particulares.
60. DISCAPACITADO: Persona que presenta alguna limitación de carácter físico-motriz que limita o impide su propio desplazamiento y la superación de barreras arquitectónicas.
61. EDIFICIO: Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.
62. EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al municipio de Suan para uso de la comunidad.
63. ESPACIO PUBLICO: Entiéndase por Espacio Público, el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden por tanto los límites de los intereses privados de los habitantes.
64. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento (técnico) previsto por las autoridades para el proceso de ordenamiento de un territorio.
65. ESTACIONAMIENTO EN BAHIA: Es el lugar público destinado al aparcamiento temporal del vehículo en áreas de espacio público.
66. ESTRUCTURA URBANA: Es la Organización Física de las actividades urbanas sobre el territorio.

67. FACHADA EXTERIOR: Es la Alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.
68. FACHADA INTERIOR: Es la Alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.
69. FONDO DEL LOTE: Es el Cociente que resulta de dividir el área de un lote por el ancho promedio.
70. FRENTE DEL LOTE: Es la Longitud de su línea de demarcación o lineamiento
71. IMPACTO AMBIENTAL: Es el grado de contaminación del medio natural, generado por el funcionamiento de una actividad.
72. IMPACTO URBANO: Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico, de servicios públicos que se presentan por el funcionamiento de una actividad urbana.
73. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. Está constituido por un coeficiente que expresa la superficie máxima permitida de construcción en un lote. Equivale a utilizar la siguiente fórmula:

$$IC = \frac{\text{Área de Ocupación} \times \text{Número total de pisos}}{\text{Area Total del Lote}}$$

74. INDICE DE HABITABILIDAD: Dentro del uso o actividad residencial, es la índice que señala el área mínima construida privada de una vivienda, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de residencia de dicha vivienda como una unidad. Para el municipio de se recomienda un indicador de **140 mts²/ Lote Mínimo** para la vivienda.
75. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Es el porcentaje de ocupación en construcción en un lote resultante de descontar, de la superficie total, los retiros laterales, de frente y de fondo establecidos en las normas para cada sector de la municipalidad.
76. LEGALIZACION: Es el Procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación de los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.
77. LICENCIA. Es el documento mediante el cual se autoriza una solicitud de construcción o urbanización, la adecuación de terrenos o realización de obras por modificaciones o adiciones, conforme a lo establecido en el presente Reglamento Urbano.
78. 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.
79. LINEA DE DEMARCACION: Lindero entre el área de uso privado y las áreas de uso público.

80. LOTE: Es el terreno destinado a las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público comunal.
81. LOTE MINIMO: Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.
82. LOTE: Es una división de un globo de terreno en lotes.
83. MALLA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal y transversal.
84. MANZANA: Es el Area dentro de un trazado urbano, limitado por zonas de uso público.
85. MODIFICACION EXTERNA: Son los cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.
86. MODIFICACION INTERNA: Son los Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial o la de unidades de uso.
87. NIVEL CERO: Punto mas bajo de un predio sobre la vía a partir se mide la altura de una construcción nueva o ampliación, en caso de predios con varios frentes, la demarcación fijará el nivel cero correspondiente.
88. NIVEL DE EMPATE: Es el Plano que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente.
89. NOMENCLATURA. Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.
90. NORMAS URBANÍSTICAS: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales que regulen o encauzan el desarrollo del área urbana del municipio de Suán.
91. NORMAS MINIMAS: Es el Conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales en localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.
92. OBRA NUEVA: Es la construcción de una nueva edificación, en un lote edificable para el cual es posible obtener licencia de construcción.
93. OBRAS DE SANEAMIENTO: Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el lote con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.
94. OBRAS DE URBANIZACIÓN: son todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo útil urbanísticamente, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

95. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN: entiéndase como tales las obras básicas sobre un terreno, que permitan generar posibilidades de edificación y mejoramiento progresivo en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización

96. PARAMENTO DE CONSTRUCCION: Es el Plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe sardinel, coincide con la línea de demarcación o lineamiento.

97. PARAMETROS DE CONSTRUCCION PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

ESPACIO	AREA MINIMA/M2	LADO MINIMO/ML	VENTILACION-ILUMINACION/M2
Sala-Comedor	15.60	2.80	1.68
Alcoba Principal	8.10	2.50	1.44
Alcoba doble	7.20	2.50	1.44
Alcoba Sencilla	6.20	2.00	1.44
Baño Completo	2.31	1.10	0.25
Baño Multiple	2.60	1.10	0.25
Cocina-Ropas	5.70	1.50	1.00
Cocina	4.05	1.50	1.00
Patio	7.20	2.70	

* Fuente Ministerio de Desarrollo. Especificaciones Técnicas para la VIS.

98. PATIO: Espacio descubierto en una edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma, cerrado por los cuatro costados.

99. PATRIMONIO: Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

100. PLANO: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio u otras superficies.

101. PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION: Es la Representación cartográfica de la zonificación, en el cual se señala la división territorial del Municipio de Suan en zonas por Acción Urbana y que sirve como instrumento orientador y de control de su proceso de desarrollo.

102. PLANO TOPOGRAFICO: Es el Plano donde se representan gráficamente, a escala los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie según levantamiento realizado en el terreno. Para el caso de Suan no existe y es

necesario para adelantar las acciones urbanísticas que demande el presente EOT.

103. PREDIO: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zona de uso comunal o público.
104. PREVENCIÓN: Es el Conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales.
105. PROTECCIÓN: Es el Conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro de inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de del municipio de Suan.
106. PROYECTO ARQUITECTÓNICO: es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos técnicos, de una edificación que se proyecta construir.
107. PROYECTO DE PARCELACIÓN: es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías, áreas de cesión de uso público y comunitarios.
108. PROYECTO URBANÍSTICO: es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.
109. PÓRTICO: galería cubierta delante de la fachada y libre de cerramiento, sostenida por columnas y localizada en la parte delantera de la edificación.
110. RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.
111. RECONSTRUCCIÓN: Es la Acción tendiente a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción con documentos gráficos, fotográficos de archivo.
112. REFORMA LOCATIVA: Es el Proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.
113. REFORESTACIÓN: consiste en el establecimiento artificial de árboles para propiciar la formación de bosques y zonas verdes.
114. REGLAMENTACION: Es el Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular del territorio municipal y su área de influencia o de un área específica.
115. RELOTEO: es la modificación de la distribución, área o forma de un lote, ajustada a las normas reglamentarias sobre la materia.
116. REPARACIONES LOCATIVAS: Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fractura y otros. Comprende igualmente reparación

de muros, pisos y demás elementos y materiales, que no impliquen cambios de ningún elemento estructural de la construcción.

117. RETIRO: es el espacio libre, descubierto, desde un límite demarcado al inicio de una construcción. De acuerdo con su ubicación puede ser frontal, lateral y de fondo.
118. RETROCESO: Es el Aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta la construcción.
119. RONDA HÍDRICA. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela (a lado y lado) de la línea de borde del cauce permanente de un río y canal, que contemplan las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
120. SARDINEL: Es el elemento de material durable cuyo orden separa la calzada del andén o del separador de la vía.
121. SEPARADOR: es la franja longitudinal de una vía, colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar las calzadas, encauzar flujos de tránsito y proteger a los peatones.
122. 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, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica), suministradas o no por el Estado.
123. SERVIDUMBRE. Espacio territorial abierto sobre el cual existe libre derecho de paso (o circulación) o tendido para redes de servicios públicos.
124. TIPOLOGÍA: entiéndase por tipología, las caract

□□□□¿□□□□□□□□□□□□□□□□□.‡□□

□□-

125. □□□□&□□□□□□□□ÿÿ□□□□□□□□□□ÿÿ□□□□□□□□□□ÿÿ□□□□□□□□□□
□□□□□□□□]□□□
□□
□□□□□□□□
□□□□□□□□
□□□□□□□□
□□8□□□(

□□CE□i¥Á□I□□

□□□□¿□□□□□□□□□□□□□□□□.‡□□

□□-
N□□ĐÙ□□ĐÙ□□,□□□□□□§□□□□□□□□□□□□&□□□□□□□□□□□□

- œ□ la Administración municipal o privada, cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por Oficina de Planeación Municipal.
127. URBANIZACIÓN POR DESARROLLO PROGRESIVO: Es aquella urbanización cuyos componentes se estructuran por sucesivas etapas de construcción.
128. 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 condiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Estatuto.
129. USO PERMITIDO: Es tipo de utilización asignado a un sector del área urbana, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a partes de estos, por las reglamentaciones urbanísticas.
130. USO PRINCIPAL: Es el señalado como predominante, que determina el carácter a las distintas zonas y puede aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.
131. USO RESTRINGIDO: Es aquel uso cuyo funcionamiento en una zona, está supeditado a la acción a la cual se somete esta, y requiere para su funcionamiento el concepto favorable de la Oficina de planeación Municipal
132. USOS COMPATIBLES: Son aquellos usos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse en las distintas zonas, siempre y cuando puedan controlarse los impactos negativos que pueden producir.
133. VERJA: Enrejado que sirve de puerta, ventana o cerca de una edificación o un predio.
134. VIVIENDA: Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.
135. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o de servicio comunal de carácter privado.
136. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Unidad residencial unifamiliar de bajo costo (VIS).
137. VOLADIZO: Saliente sobre el paramento de la planta baja que por lo general sobresale a partir del segundo piso, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.
138. ZONA DE RESERVA AMBIENTAL O DE PROTECCIÓN: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural del Municipio de Suan.

139. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Corresponde a aquellas zonas urbanas, suburbanas y rurales que progresivamente y de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial son incorporadas a actividades urbanas específicas.
140. ZONA VIAL: Es el Uso del Suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.
141. ZONIFICACION: Es la División territorial del Municipio de Suan en zonas con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

CAPÍTULO V. DE LA TERMINOLOGIA EMPLEADA EN ESTE ESTATUTO

ARTÍCULO 14. Para los fines previstos en el presente Reglamento Urbano cuantas veces se empleen los conceptos que se indican en el presente Reglamento tendrán el significado que taxativamente allí se expresa.

CAPITULO VI. PERIMETRO URBANO -LIMITE DE EXPANSIÓN DE SERVICIOS

ARTÍCULO 15. INTERPRETACION DEL PERIMETRO URBANO. A continuación Cuadro que describe el perímetro actual de Suan.

Partiendo del punto No. 1, situado en el borde de la carretera Oriental en las coordenadas $x = \dots\dots\dots$ $y = \dots\dots\dots$ en línea recta hasta interceptar las coordenadas $x = \dots\dots\dots$ $y = \dots\dots\dots$ hasta interceptar las coordenadas $x = \dots\dots\dots$ $y = \dots\dots\dots$ punto de partida para, de esta forma, cerrar el polígono del área urbana del municipio de Suan en el departamento del Atlántico. **(OJO: ESTO ES UNA GUIA PARA LA ELABORACION DEL PERIMETRO URBANO)**

ARTÍCULO 16. LIMITE DE EXPANSIÓN URBANA A REGIR HASTA EL AÑO 2.009. Para efectos de la consideración del límite de expansión urbana al año 2009, como nuevo perímetro urbano y límite de expansión del Municipio de Suan se asume el expresado en la siguiente tabla, el cual se demarca en el Plano de Zonificación que forma parte integral del presente Reglamento Urbano.

PARÁGRAFO. La Oficina de Planeación del Municipio de Suan mediante la elaboración de estudios detallados, recomendará la ampliación del límite de expansión, actuando teniendo en cuenta inicialmente un levantamiento topográfico que se requiere para adelantar cualquier acción urbana dentro del perímetro urbano.

ARTÍCULO 17. CRITERIOS PARA ACLARAR IMPRECISIONES CARTOGRÁFICA DEL PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS Y LÍMITES DE EXPANSIÓN: Las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del plano donde se registra el primer límite de expansión urbana serán dilucidadas por la

Oficina de Planeación Municipal mediante solución cartográfica que será adoptada oficialmente por resolución motivada de manera que se garantice:

- a) La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y en general de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano.
- b) La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

PARÁGRAFO. La solución cartográfica que se adopte será registrada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTÍCULO 18. INFORMACIÓN A LA OFICINA DE CATASTRO: La adopción de planos oficiales y la elaboración de los planos topográficos, así como la modificación, corrección o adición de los existentes, deberán ser comunicadas por la Oficina de Planeación Municipal a la oficina de Catastro, a fin de que esta última entidad las tenga en cuenta para lo de su competencia.

CAPITULO VII. EL ESPACIO PUBLICO.

USO PUBLICO, CESIONES Y OBLIGACIONES GRATUITAS.

ARTÍCULO 19. ESPACIO PÚBLICO. Se define como Espacio Público, el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes. (Artículo 5 de la Ley 9a de 1989 y Decreto reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998, de la Ley 388 de 1997).

PARAGRAFO 1. La Oficina de Planeación Municipal velará por el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6° del Decreto 1504 de 1998 y la ley 361 de 1997, relacionadas con la planeación, diseño, construcción y adecuación de facilidades para personas con discapacidades, limitaciones de enfermedades motrices, tercera edad, entre otros.

PARÁGRAFO 2. La Oficina de Planeación Municipal establecerá las estrategias, políticas y metas requeridas para el cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 14 y 15 del Decreto 1504 de 1998, relacionado con el índice de Espacio Público efectivo para el área urbana, equivalente a un mínimo de 15 m² por habitante.

ARÁGRAFO 3. Corresponderá a la Oficina de Planeación Municipal otorgar los permisos o licencias y determinar el cobro de tarifas para la utilización del espacio aéreo o el subsuelo o áreas pertenecientes al Espacio Público por parte de particulares, proyectos que deben ser el resultado de detallados estudios técnicos y

de factibilidad ambiental conforme lo establece el Artículo 23 del decreto 1.504 de 1998.

ARTÍCULO 20. ELEMENTOS QUE CONFORMAN ESPACIO PÚBLICO.

Atendiendo el contenido del Artículo 5° del Decreto reglamentario 1504 de 1998 sobre Espacio Público, se determinan los siguientes elementos constitutivos:

a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular constituidas por los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cáncamos y ductos, bulevares, rampas para discapacitados, andenes, camellones, sardineles, estacionamientos en espacio público, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.

b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio. plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre

ARTÍCULO 21. USO DE LOS BIENES DEL ESPACIO PÚBLICO. Son de Uso Público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del Municipio de Suan como el de calles, plazas, fuentes, caminos y en general todos los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo.

ARTÍCULO 22. PROTECCIÓN. Ningún establecimiento comercial podrá utilizar como área para almacenamiento de productos o mercancías, ni cubrir con marquesinas o cerrar u ocupar con utensilios como cocinas, asaderos, hornos, mostradores, estanterías, refrigeradores, aparatos musicales y muebles fijos, el espacio público comprendido entre la línea de bordillo de la calzada y la línea de construcción.

ARTÍCULO 23. ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN. Para los terrenos que hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinadas a uso público estarán siempre destinadas a ese fin específico, conforme lo determina el Artículo 37 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 24. ZONA DE RESERVA VIAL. Son las franjas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotables, necesarias para la futura construcción o ampliación de vías y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanismo, demolición o construcción. Así, son Zonas de Reserva Vial, la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus complementarios, conforme lo establece el Esquema de Ordenamiento Territorial

PARÁGRAFO: Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal definir en detalle las zonas de reserva vial y demarcarlas sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria. En

desarrollo de lo anterior, es función de la Oficina de Planeación Municipal, señalarlas cartográficamente e informar de ello a la Oficina de Catastro para lo de su competencia.

ARTÍCULO 25. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO: Se consideran Zonas Viales de Uso Público al conjunto integrado del sistema vial del Municipio de Suán, en todas sus categorías estructurales, incluyendo las áreas cedidas para tales fines por los particulares.

ARTÍCULO 26. ZONAS DE RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS. Son franjas o áreas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotadas con actividades extractivas o cualesquiera que perjudiquen la topografía del terreno, necesarias para la construcción o ampliación de las obras y proyectos de servicios públicos.

ARTÍCULO 27. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO. Las Cesiones Obligatorias Gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción, y son las siguientes:

a) Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.

b) Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de vías principales o peatonales, hasta el 7% cuando así se requiera.

ARTÍCULO 28. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS Será obligatorio ceder un espacio de la propiedad privada, a título gratuito y mediante escritura pública, un porcentaje de su área urbanizable para zonas verdes, más las áreas de terreno para vías públicas que se articulen con la malla vial, la Zonificación Vial y las demás vías resultantes de los proyectos de urbanización o parcelación.

PARÁGRAFO. De conformidad con el Artículo 21 del Decreto 1504 de 1998 determínese que en caso de que las áreas de cesión sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la municipalidad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, teniendo en cuenta que dicha compensación deberá reflejar el valor comercial de lo sustituido.

ARTÍCULO 29. MOBILIARIO URBANO: Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por Mobiliario Urbano el conjunto de elementos que hacen parte del medio ambiente urbano y del espacio público del Municipio o que lo afecten y aquellos que contribuyan a facilitar el ejercicio de actividades habituales de sus

moradores, a la mejor información y orientación de su esparcimiento o a garantizar sus condiciones de seguridad e higiene ambiental.

ARTÍCULO 30. OBJETIVO. El ordenamiento del Mobiliario Urbano en el Municipio de Suan tiene por objeto propiciar el respeto por el paisaje urbano, la adecuada disposición para informar al ciudadano y evitar la saturación de avisos sobre el espacio público.

ARTÍCULO 31. CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MEDIOAMBIENTE VISUAL Se establecen como criterios generales de manejo del medio ambiente visual paisaje urbano los siguientes:

- Defensa del espacio público urbano.
- Ornamentación.
- Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, y en general de los recursos naturales.
- Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
- Grado de obsolescencia de los elementos.
- Usos del espacio público urbano.

ARTÍCULO 32. AVISO Y PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL. Se considerarán aquellas normas asociadas con la Publicidad Exterior Visual contempladas en la Ley 140 del 23 de junio de 1994, que incluye (Artículo 1º): leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sea peatonales o vehiculares, terrestres.

ARTÍCULO 33. VALLAS PARA CONSTRUCCIONES. En las construcciones nuevas, urbanizaciones, será obligatoria la colocación en el predio de una valla visible previa a la iniciación de la construcción. Esta valla deberá ser retirada inmediatamente terminada la construcción y no podrá ser utilizada para ninguna información diferente a la original.

PARAGRAFO. La valla de que trata el Artículo anterior tendrá una dimensión mínima de dos metros (2.0 m) por un metro (1 m). La información de la valla será consultada con el **Director** de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 34. SEÑALES DE TRANSITO. Para los efectos del presente Reglamento Urbano se entiende por señal de tránsito todo dispositivo o aviso instalado en las vías públicas para el control regularización del tránsito y para información de conductores y peatones. Se requiere elaborar el Plan de señalización Urbana para el Municipio de Suan bajo las normas señaladas, a partir de la aprobación del presente Reglamento.

PARÁGRAFO. La señalización vial de la municipalidad estará a cargo del la Administración Municipal en coordinación de Tránsito Departamental

ARTÍCULO 35. DE LAS SANCIONES. Son las contempladas en el Artículo 13° de la Ley 140 del 23 de junio de 1994.

TITULO SEGUNDO PLAN VIAL

ARTÍCULO 36. DESCRIPCIÓN. El Sistema Vial para el Municipio de Suan tiene como base la jerarquización vial departamental, en la cual se desprende que el Municipio tiene accesibilidad por la vía que comunica con... siendo ésta la Vía la Principal, y las demás señaladas en el mapa de jerarquización vial municipal. De igual manera señala las vías de carácter secundario.

SEGUNDA PARTE

NORMAS URBANISTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

TITULO PRIMERO CLASIFICACIÓN DE USOS Y REGLAMENTACION PARA CADA ZONA

CAPÍTULO I. USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 37. USO RESIDENCIAL. Pertenecen al Uso Residencial todas las edificaciones destinadas como lugar de habitación a los residentes de la ciudad. Para efectos de la reglamentación se identifican las siguientes modalidades: Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.

ARTÍCULO 38. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

ARTÍCULO 39. VIVIENDA BIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento.

ARTÍCULO 40. CONTABILIZACIÓN DEL ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA. Se tuvo en cuenta la densidad bruta que para el casco urbano de Suan es de 7.3 hectáreas.

Densidad bastante baja si se compara con otros municipios de la zona Centro del Departamento del Atlántico. Se recomienda densificar las áreas dentro del perímetro urbano actual, aprovechando áreas libres ubicadas en el sureste, alcanzando a cubrir un total de 300 viviendas si se trabaja con un promedio de 140 metros cuadrados por solución de vivienda. La recomendación de área mínima por solución de vivienda es de 70 metros cuadrados.

ARTÍCULO 41. SERVICIOS PÚBLICOS. Las redes de servicios públicos deben extenderse en proyectos de urbanizaciones, en lo posible, por áreas públicas. Sin embargo cuando se proyectan por áreas privadas será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre en favor de la entidad que presta los servicios públicos en el Municipio de Suan. El interesado debe tramitar ante la empresa de servicios públicos que preste el respectivo servicio todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y teléfonos. Estas redes deberán ser construidas por el urbanizador y en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

ARTÍCULO 42. SISTEMA VIAL. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características:

- 1). Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- 2). Que los accesos de las vías locales a la del Plan Vial sean planteados de acuerdo con las Normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
- 3). Que exista acceso holgado de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
- 4). Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público del Plan Vial no sean superiores a cuatro hectáreas (4 ha.) cuando se trate de desarrollos residenciales.
- 5). Que el Sistema Vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclovías u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

ARTÍCULO 43. TRAZADO DEL SISTEMA VIA. Las vías del Sistema Vial de servicio serán proyectadas por el urbanizador. Las demás de la Zonificación Vial Municipal serán proyectadas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 44. CESIÓN DE ÁREAS. El promotor de una urbanización deberá ceder a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia. Del mismo modo deberá ceder todas aquellas áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas y las destinadas para servicios colectivos, que han de ser de uso público junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas, de conformidad con las Normas Mínimas establecidas por el presente Reglamento Urbano.

PARÁGRAFO. La localización y características de las áreas a ceder por el urbanizador deben ser útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y que además se ajusten al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector. No se considerarán aptas para zonas recreativas o de servicios áreas de servidumbre, áreas de reserva o protección en cauces de arroyos o terrenos con pendientes superiores al 20%.

ARTÍCULO 45. ÁREAS INUNDABLES. Las áreas que por su constitución de suelos y por problemas de estancamientos de aguas lluvias, no podrán ser utilizadas para ningún tipo de desarrollo urbano que implique la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones, hasta tanto no se haya adecuado el terreno para la inclusión del proyecto.

ARTÍCULO 46. AISLAMIENTOS EN ARROYOS O CORRIENTES DE AGUA SIN CANALIZAR. Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos, lagunas, manantiales o similares, deberá dejar un retiro mínimo, con relación al borde de aguas máximas de la corriente natural, una distancia de veinticinco metros (25.00m).

PARÁGRAFO 1. Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente Artículo como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas y serán entregados debidamente acondicionados. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

PARÁGRAFO 2. Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro.

PARÁGRAFO 3. Cuando se trate de corrientes de agua debidamente canalizadas en áreas no desarrolladas, los retiros no serán inferiores a 15 metros, y entre el límite de la respectiva canalización con respecto al paramento de construcción debe interponerse una vía vehicular o peatonal, área que se contabilizará dentro del mismo retiro.

ARTICULO 46. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR. Los tratamientos especiales requeridos para encauzar y proteger las corrientes de agua será hecho por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo concertarse con las respectivas autoridades ambientales y de planeación el trazado del mismo. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Municipio de Suán.

PARÁGRAFO. El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la nación y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella.

ARTÍCULO 47. CANALIZACIONES. Las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas por vías laterales y zonas verdes de retiros paralelas, en los sectores de topografía con pendiente inferior al cinco por ciento (5%).

PARÁGRAFO 1. En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%), la Oficina de Planeación determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o particular, según la topografía del terreno.

PARÁGRAFO 2. En terrenos con pendientes superiores al quince por ciento (15%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, la Oficina de Planeación determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

ARTÍCULO 48. PROTECCIÓN FORESTAL. Todo desarrollo por urbanización deberá ajustarse a las Normas establecidas en el Código de recursos Naturales (Decreto Ley No 2811 de 1974), las disposiciones de la Ley del Medio Ambiente (Ley 99 de 1994) y aquellas emanadas de las autoridades ambientales del Departamento del Atlántico (CRA) sobre protección de los recursos naturales.

ARTÍCULO 49. PERMISO DE URBANIZACIÓN. Todo proyecto de urbanización sometido a consideración de la Oficina de Planeación Municipal y cuya área de construcción supere los 5.000 metros cuadrados, deberá ser analizado, con el propósito de considerar los efectos o impactos sobre la malla vial, el medio ambiente y las características de las áreas a ceder al Municipio de Suán.

PARAGRAFO. A partir de la vigencia del presente Reglamento Urbano se podrá conceder la autorización de urbanizaciones al momento en que se aprueben los planos de urbanización.

ARTÍCULO 50. ÁREA DE CESIÓN. Toda urbanización deberá ceder al municipio por medio de escritura pública debidamente registrada, el porcentaje de área de cesión establecida en el Artículo 79.

ARTÍCULO 51. SISTEMA VIAL. Para toda urbanización residencial se establecen tres (3) tipos de vías a saber:

- Vías vehiculares colectoras
- Vías vehiculares de servicio
- Vías peatonales

En el proyecto de urbanización deberán contemplarse las vías del sistema vial de mayor jerarquía municipal que afecte el terreno a urbanizar.

ARTÍCULO 52. DISTANCIAS A VIAS. Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de cien metros (140 m) al borde de la calzada de una vía vehicular.

ARTÍCULO 53. OBLIGATORIEDAD DE AREAS DE CESION. Todo proyecto de urbanización superior deberá ceder al Municipio un porcentaje del área urbanizable para parque público según las densidades establecidas en el Artículo sobre Densidades Residenciales y Cesiones.

ARTÍCULO 54. PAGO COMPENSATORIO POR ÁREAS DE CESIÓN. Cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes no se justifique la cesión en terreno, la Oficina de planeación Municipal podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente al área a ceder al Municipio, quién destinará estos dineros para la dotación y mantenimiento de zonas verdes y comunales. Estos pagos se harán con el valor comercial del metro cuadrado (m²) de terreno.

ARTÍCULO 55. PROHIBICIONES. Las áreas cedidas para parques públicos y servicios comunales, no podrán ubicarse en:

- 1). Áreas afectadas por vías incluidas en la Zonificación Vial, líneas de tensión, zona de reserva para futuro transporte masivo, canales abiertos o rondas de río, arroyo,
- 2) Areas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
- 3). Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como: áreas inundables y áreas con pendientes mayores al 25%.

ARTÍCULO 56. CESIONES PARA VÍAS. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

- 1). Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con del Municipio de Suan quien podrá exigir la valorización correspondiente al excedente como parte de pago.
- 2). Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio de Suan las vías locales definidas en este Artículo y arborizar sus zonas verdes.

ARTÍCULO 57. DENSIDADES RESIDENCIALES Y CESIONES. Las densidades residenciales tendrán los siguientes rangos y sus respectivos porcentajes de cesión de la siguiente forma:

Único Rango: De veinticinco de vivienda por hectárea bruta urbanizable (25 vivi/ha) a treinta y cinco unidades de vivienda por hectárea bruta urbanizable (35 viv/ha), un porcentaje de cesión del 12% como mínimo del área bruta urbanizable.

ARTÍCULO 58. NORMAS PARA URBANIZACIONES CON OBRAS MÍNIMAS.

GENERALIDADES: Denomínese Urbanizaciones Residenciales con obras mínimas o de Vivienda de Interés Social a los desarrollos residenciales de características urbanísticas mínimas, las cuales podrán ser construidas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por delegación.

ARTÍCULO 59. OBRAS INDISPENSABLES. El urbanizador de un desarrollo residencial enmarcada en las características de obras mínimas deberá ejecutar lo siguiente:

- 1) Apertura de las vías vehiculares y senderos peatonales incluido el descapote, llenos y cortes hasta la sub-rasante definida. A las vías vehiculares se le efectuará el afirmado.
- 2) Apertura y explanación de las áreas libres, verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.
- 3) Area mínima de lote: Será de 140 mts² y las máximas no tendrán exigencias. Las cantidades de obra a realizar se tendrá en cuenta si son VIS, si es este el caso se atenderá a las especificaciones técnicas que establece INURBE y se entregarán los planos respectivos para su posterior desarrollo progresivo.
- 4). Frente mínimo de lote: 8 metros lineales.
- 5) Retiros laterales: Cualquier tipología permitida se podrá adosar en ambos laterales o un retiro (opcional) de tres metros (3.00) metros por un lateral. Servicio de acueducto y alcantarillado: el servicio de acueducto podrá ser prestado en su totalidad.
- 6) Servicio telefónico a través de teléfonos públicos localizados estratégicamente en la urbanización.
- 7) Los servicios públicos tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas encargadas de la prestación del servicio.

ARTÍCULO 60. APROBACIÓN DE LA URBANIZACION: La aprobación de urbanizaciones residenciales de que trata el presente Capítulo estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal y su diligenciamiento tendrá carácter prioritario.

ARTÍCULO 61. NORMAS PARA ZONAS DE ALTO RIESGO. Son aquellas que por sus diversas características representan un peligro para el desarrollo de cualquier actividad, especialmente vivienda.

Dichas zonas se clasifican en:

- a) Suelos inestables
- b) Suelos erosionados
- c) Zonas de riesgo por el paso de cables de alta tensión
- d) Zonas anegadizas y sujetas a inundación.

PARÁGRAFO 1. Los criterios básicos para determinar el visto bueno comprenden lo siguiente:

Para zonas inestables como suelos en medias laderas arcillosos o blandos (localizados a orillas de cuerpos de agua) se requieren:

- Estudios detallados de suelos para determinar los planos de fallas
- Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.

Para suelos erosionables:

- ◆ Estudio completo de topografía, orientado a determinar los cauces de las aguas que llegan al terreno y que pueden ocasionar erosión en ellos
- ◆ Estudios específicos de drenajes.
- ◆ Estudio de control ambiental.
- ◆ Estudio de suelos
- ◆ Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.
- ◆ Para suelos inundables:
- ◆ Revisión técnica de los estudios recientes que sobre materia ambiental se tenga tanto en el municipio como en el Departamento con apoyo de la Corporación Autónoma Regional CRA.

PARÁGRAFO 2. En las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión no se permite ningún tipo de construcción ni desarrollo de proyectos.

CAPITULO II. USOS MIXTO RESIDENCIAL-COMERCIAL

ARTÍCULO 61. COMERCIO LOCAL. El Comercio de Cobertura Local refiere a los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de consumo doméstico básico requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no demandan concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no produzcan ni ruidos, ni vertimientos y olores contaminantes. Se considera de reducido impacto sobre el espacio público y social.

ARTÍCULO 62. ESPECTÁCULOS OCASIONALES. La Oficina de Planeación emitirá concepto sobre la ubicación de los espectáculos públicos ocasionales tales como: circos, ferias, exposiciones y similares. De ser positivo, la Secretaria de Gobierno procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia.

ARTÍCULO 63. ESTABLECIMIENTOS ABIERTO ALPÚBLICO. Los establecimientos abiertos al público, ya sean que funcionen sin expendio de licores, como las fuentes de Soda, heladerías, cafeterías, restaurantes Y tiendas; y o bien con venta de consumo de bebidas, están sometidos en cada caso a las Normas

Urbanísticas y Construcción aplicables en la zona donde este autorizada su ubicación.

ARTÍCULO 64. ESTACIONES DE SERVICIO. Son los proyectos de construcción para la instalación y funcionamiento de los establecimientos destinados al expendio particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante y a la venta de lubricantes, accesorios y otros productos para los vehículos automotores y la prestación de servicios inherentes a los mismos.

ARTÍCULO 65. DEFINICIÓN: El establecimiento a que se refiere la presente Sección se define, de la siguiente manera.

-ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible.

ARTÍCULO 66. LOCALIZACION. Las Estaciones de Servicio podrán ubicarse sobre vías arterias, semiarterias y vías determinadas según las normas urbanísticas del presente Reglamento Urbano.

ARTÍCULO 67. REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO. Además de la autorización de funcionamiento que deberá otorgar en cada caso el Ministerio de Minas y Energía, la Secretaria de Gobierno Municipal o la Oficina que haga sus veces, expedirá el respectivo documento de funcionamiento si la estación de servicio o llenado ha satisfecho las exigencias señaladas.

CAPÍTULO III. USOS INSTITUCIONALES

ARTÍCULO 68. USOS INSTITUCIONALES. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población.

Según el servicio que se prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

Asistenciales o de salubridad.

Educativos - Culturales

Administrativos.

De seguridad.

De Culto.

Cementerios

PARÁGRAFO. Las entidades públicas no requerirán de licencia para construir, ampliar, modificar, adecuar o reparar inmuebles destinados a usos institucionales como tampoco para la intervención u ocupación del espacio público, siempre que observen las normas urbanísticas que les sean aplicables.

ARTÍCULO 69. CLASIFICACION DEL USO RECREACIONAL Y TURISTICO. Las zonas y establecimientos recreativos, destinados al esparcimiento activo o pasivo, público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos:

- GRUPO 1 Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Parques y Zonas Verdes abiertas, etc.
- GRUPO 2 Son aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando un uso recreativo-turístico y paisajístico para el área urbana y rural incluyendo zonas para la pesca y educación ambiental dirigidas a la población escolar.

ARTÍCULO 70. NORMAS DE CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS CON BOVEDAS. La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

- a) AREA DE TERRENO: Mínima de dos hectáreas (2h) y máxima de cuatro hectáreas (4h)..
- b). AREA DE OCUPACION: Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ellas se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.
- c) RETIROS: De diez metros (10m) de ancho como mínimo en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales dicho retiro será de treinta metros (30m) como mínimo.
- d) CERRAMIENTO: Podrán ser transparentes, con altura mínima de dos con cincuenta metros (2.50m) y zócalo en muro de sobrecimiento.
- e) CIRCULACIONES: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de cinco metros (5m) de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia áreas libres.
- f) ALTURAS: Las edificaciones para bóveda tendrán una altura máxima de.....
- g).ESPECIFICACIONES DE LAS BOVEDAS: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo, el muro posterior mínimo de (0.20m) y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco centímetros (0.05m). Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados. El piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el (3%) y estará provisto de un zócalo de (0.10m) de altura.

ARTÍCULO 71. SERVICIOS EDUCATIVOS. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN. No podrán estar situados a 100 cien metros (100m) de vías arterias. Tampoco podrán ubicarse a menos de doscientos metros (200m) de establecimientos como: bares, cantinas y casas de lenocinios etc.

ARTÍCULO 72. NORMAS DE DISEÑO. Se consideran las siguientes:

- a) AREA MINIMA: Para patios y jardines será de uno con cincuenta metros cuadrados (1.50 m²) por alumno.
- b). VOLUMEN: El volumen mínimo de las aulas de clase será de cinco (5.00) metros cúbicos por alumno.
- c) VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Por las condiciones climáticas y de asoleamiento en el área del municipio de Suan, los elementos de ventilación e iluminación para aulas de clases deberán sujetarse a las normas técnicas de diseño para climas cálidos.
- d) Se proveerán baterías de baños para los estudiantes en las siguientes proporción:

MUJERES:

1 sanitario	por cada 25 alumnas
1 lavamanos	por cada 35 alumnas

HOMBRES:

1 sanitario	por cada 35 alumnos
1 orinal	por cada 35 alumnos
1 lavamanos	por cada 35 alumnos

CAPITULO IV. VERDES Y RECREATIVO- DEPORTIVAS

ARTÍCULO 73. DEFINICION. Son aquellas destinadas a ser conservadas como parte integral del espacio público, de los espacios abiertos de valor paisajístico, plazas, zonas verdes privadas y escenarios deportivos que cumplen objetivos de alcance social y ambiental en el área del municipio.

CAPITULO V. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 74. DEFINICIÓN. Comprende todo los terrenos en suelo urbano o de expansión urbana destinados a la ubicación de servicios colectivos domiciliarios, dentro de los que se desarrollan actividades como servicios públicos, abastecimiento, transporte y comunicaciones.

ARTÍCULO 75. CARACTERÍSTICAS. Las características y condiciones de edificación para los distintos tipos de equipamiento serán el resultado de las exigencias funcionales correspondientes a cada caso en particular, dispuestos adecuadamente para preservar valores ambientales, paisajísticos y de entorno urbanístico.

TITULO SEGUNDO

NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 76. CERRAMIENTO DE LOTES EN PROCESOS DE CONSTRUCCION.

Los predios sobre los cuales incide la actividad de construcción, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, en forma que permita el libre flujo peatonal y la protección e integridad de los peatones.

ARTÍCULO 77. CERRAMIENTOS EN LOTES SIN EDIFICAR. En los lotes baldíos o sin edificar ubicados en áreas desarrolladas construidas o habitadas el municipio podrá exigir como obligación del propietario del predio, la construcción de un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta (2.50m) en ladrillo o en material similar, con acabados de fachada, cumpliendo siempre las normas sobre alineamiento. El o los muros se levantarán por la línea de construcción definida para el sector.

ARTÍCULO 78. NORMAS PARA DISCAPACITADOS. Con el fin de garantizar la accesibilidad de los discapacitados a todo tipo de edificaciones que se construyan en el área urbana deberán cumplir con las Normas establecidas en la Ley 361 de febrero de 1997, en la cual se establecen mecanismos para la eliminación de barreras arquitectónicas, facilidades para el transporte, espacios peatonales y acomodación en áreas de parqueo y espacios públicos.

ARTÍCULO 79. SERVIDUMBRES. Las zonas o franjas de tierra destinadas a la localización de infraestructura para servicios públicos (Energía eléctrica o gas) que configuran servidumbres no podrán ser ocupadas con ningún tipo de uso urbanístico, y para su protección deben quedar enmarcadas entre dos vías paralelas públicas.

PARÁGRAFO. Las servidumbres no constituyen áreas de cesión para el municipio por lo tanto, el urbanizador establecerá, conjuntamente con la entidad respectiva, las características de adquisición, control y preservación de éstas áreas.

TÍTULO TERCERO

NORMAS PARA INSTALACIONES ESPECIALIZADAS

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 80. DEFINICIÓN. Se consideran Instalaciones Especiales a todos aquellos elementos o estructuras que se anexan para cumplir cualquier fin a las edificaciones, tales como antenas parabólicas, antenas y cables de transmisión y recepción de señales de radio, faros, tanques, etc.

ARTÍCULO 81. DE LA UBICACIÓN. La ubicación de las instalaciones especiales será autorizada en:

- 1). Areas y espacios comunes al interior de las edificaciones, siempre y cuando no perjudiquen el desarrollo de las funciones aprobadas para esas zonas. En estos casos la ubicación de estas instalaciones especiales solo podrá ser autorizada, previa aprobación de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.
- 2). Las cubiertas de las edificaciones siempre y cuando cumplan con lo establecido en el parágrafo del Artículo correspondiente.

ARTÍCULO 82. DE LA NO-UBICACIÓN. No se podrá autorizar la ubicación de las instalaciones especiales sobre las siguientes zonas:

- 1) Retiro de frente.
- 2) Zonas viales
- 3) Zonas de plazas y parques.
- 4) Zonas de retiro lateral o retiro posterior de las edificaciones, o entre aislamientos de las edificaciones de un mismo proyecto.
- 5) En zonas de control ambiental.
- 6) Sobre los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo.

TÍTULO CUARTO

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN POR PLUSVALÍA

CAPITULO 1. PARTICIPACION POR PLUSVALIA

ARTÍCULO 83. NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio.

ARTÍCULO 84. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o de construcción, o ambos a la vez.

ARTÍCULO 85. EFECTO PLUSVALÍA COMO RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

ARTÍCULO 86. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, esta denominación se hará una vez se expida el acto administrativo que defina la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

ARTÍCULO 87. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 88. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculos los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la ley. 388 de 1997.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, y de los instrumentos que lo desarrollan en el cual se concretan las acciones urbanísticas de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores considerados.

ARTÍCULO 89. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona, sector o subsector en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

ARTÍCULO 90. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º y 3º del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

4. Mediante la adquisición de los títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARÁGRAFO 2. Quedan exonerados del cobro de la participación en plusvalía los establecidos inmuebles destinados a viviendas de interés social, de conformidad con los procedimientos establecidos por el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 91. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En efectivo.
2. Transferiendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto, esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
3. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios áreas de recreación y equipamiento sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompletos o inadecuados.

ARTICULO 92. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en plusvalía a favor del municipio se destinará a través del Fondo Municipal de Desarrollo a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la renovación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

ARTÍCULO 93. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la

administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

TERCERA PARTE

PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS

TÍTULO PRIMERO

TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCION

CAPÍTULO I. DEFINICIONES

ARTÍCULO 94. DEFINICIONES GENERALES. Para efectos de la aplicación de la presente reglamentación, las definiciones de los términos básicos utilizados en el presente capítulo esta sujetas a las especificadas en el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, reglamentario de la ley 388 de 1997. Incluye los siguientes:

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

CONTROL: Es el acto de seguimiento que ejerce el Alcalde por conducto de sus agentes con el fin de vigilar la ejecución de las obras, para asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial.

CAPÍTULO II. DE LAS LICENCIAS

ARTÍCULO 95. Las Licencias de Urbanismo y Construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la Oficina de Planeación de conformidad con los términos que para tales efectos establece la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 96. Las Licencias para proyectos urbanísticos de loteo, urbanístico – arquitectónico y proyectos arquitectónicos en predios urbanizados se sujetarán, en adelante, a las disposiciones que para el efecto establece el E.O.T.

CAPÍTULO III. LA DELINEACIÓN URBANA.

ARTÍCULO 97. Corresponde a la oficina de Planeación expedir, para toda persona natural o jurídica el documento de delineación urbana con la información sobre normas y especificaciones que afecten determinado sector o predio.

ARTÍCULO 98. PLAZO DE ENTREGA. La Oficina de Planeación expedirá, en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, el respectivo documento de delineación.

PARÁGRAFO 1. La delineación urbana para los lotes que pertenezcan a una urbanización aprobada, se expedirá en un plazo de seis (6) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

PARÁGRAFO 2. La Oficina de Planeación liquidará los derechos por el servicio de expedición o actualización de la delineación urbana, los cuales deberán cancelarse como requisito para reclamar el documento de delineación respectivo.

ARTÍCULO 99. VIGENCIA. El documento de delineación urbana tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo deberá actualizarse y ajustarse, si es el caso, a las disposiciones vigentes. En caso de existir una licencia, se mantendrán las especificaciones normativas allí consignadas para la renovación del documento.

CAPITULO IV. DE LAS LICENCIAS PARA PROYECTOS ARQUITECTONICOS DE REFORMA Y ADICION

ARTICULO 100. DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización para proyectos arquitectónicos de reforma o adiciones (de pequeña o gran escala) su aprobación estará sujeta a lo dispuesto para tales caso en el Decreto 1052 de junio de 1998.

CAPÍTULO V. DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS.

ARTÍCULO 101. REQUISITOS ESPECIALES. De acuerdo con el Artículo 47 del Decreto 2150 de 1995 los requisitos son los siguientes:

- ◆ Acatar con las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente al respectivo municipio.
- ◆ Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso descritas por la ley.
- ◆ Respetar las normas vigentes en materia de seguridad.
- ◆ Cancelar oportunamente los impuestos de carácter municipal.

- ◆ Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.

PARÁGRAFO. Dentro de los quince (15) días siguientes a la apertura de un establecimiento, su propietario o administrador deberá comunicar tal hecho a la oficina de Planeación municipal.

ARTÍCULO 102. CONTROL POLICIVO. Para los efectos de este control, el Artículo 48 del Decreto 2150 de 1995 prevé que en cualquier momento las autoridades policiales del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo anterior y en caso de inobservancia adoptarán las medidas previstas en la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa.

Tales funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policiales, o asesorías especiales previstas en el código Civil y de la acción de tutela cuando quiera que se vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales.

ARTÍCULO 103. REQUISITOS DEL CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO. OBLIGATORIEDAD: Toda persona, natural o jurídica, que cumpla con lo dispuesto en el presente Reglamento Urbano, deberá contar con el respectivo Certificado de Usos del Suelo expedido por la Oficina de Planeación municipal.

PARÁGRAFO. Las Autoridades y agentes de control urbano podrán exigir el Certificado especificado en el presente Reglamento Urbano para los efectos previsto en el capítulo De las Sanciones Urbanísticas.

ARTÍCULO 104. PLAZO DE ENTREGA. La Oficina de Planeación liquidará los derechos por el servicio de expedición y actualización del Certificado de Usos del Suelo y dispondrá de diez (10) días hábiles contados a partir de la solicitud del peticionario para la expedición del mismo.

ARTÍCULO 105. VIGENCIA. El Certificado de Usos del suelo tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo, deberá actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes si es el caso.

CAPITULO VII. DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 106. SANCIONES. De conformidad con las determinaciones consignadas en el Capítulo Quinto del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, relacionadas con las Sanciones Urbanísticas, éstas serán aplicadas por el Alcalde o sus agentes.

ARTÍCULO 107. MONTO DE LAS SANCIONES. La Oficina de Planeación será la encargada de analizar, evaluar y definir y, consecuentemente, establecer el monto de

las sanciones de acuerdo con las determinantes que para el efecto señala el presente Decreto.

TÍTULO SEGUNDO

OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES

ARTÍCULO 108. OBLIGATORIEDAD. Las normas contenidas en el presente Reglamento Urbano son de obligatorio cumplimiento por cada persona natural o jurídica así como por todos los organismos de la Administración Pública y de todos los órdenes y ningún organismo podrá conceder e insertar excepciones, lo cual sólo podrá ser modificado conforme lo estable la Ley 388 de 1997 y mediante Acuerdo sancionado por el Concejo Municipal.

ARTICULO 109. VIGENCIA. Todo permiso o licencia expedido con anterioridad a la expedición del presente estatuto que haya perdido su vigencia por no haber iniciado la obra o actividad para la cual fue obtenida deberá iniciar los trámites de aprobación regidas por las nuevas disposiciones.

ARTÍCULO 110. VIGENCIA DEL REGLAMENTO. El presente Reglamento Urbano del municipio de Suan rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en el municipio de Suan a los ____ días del mes de _____ de
Dos mil uno

.....
Presidente

.....
Primer Vicepresidente

.....
Segundo Vicepresidente

.....
Secretario General