



CODIGO URBANISTICO

TITULO I OBJETIVOS DEL PLAN

ARTÍCULO 1. Definición. El Plan de Ordenamiento físico es el conjunto de políticas, normas e instrumentos de aplicación y control, orientados hacia el desarrollo y manejo del Área urbana del Municipio.

Artículo 2. Objetivos. El Plan de Ordenamiento, físico del área Urbana del Municipio de Maicao busca los siguientes objetivos:

- a. Establecer las pautas para el crecimiento armónico del Municipio en concordancia con el desarrollo de la región y los planes Departamentales y Nacionales que lo afecten.
- b. Prever los requerimientos de áreas para la expansión de los usos urbanos y la localización de los servicios públicos y comunitarios.
- c. Definir las áreas prioritarias para desarrollo y promover su utilización a partir de políticas eficaces.
de densificación expansión prestación de servicios, y la utilización de la infraestructura existente.



- d. Coordinar las intervenciones de los sectores público y privado para la conformación del espacio público, la consolidación de las zonas desarrolladas y la utilización adecuada de las áreas de expansión.

- e. Establecer las políticas y los mecanismos para recuperar, proteger, e incluir dentro del desarrollo urbano los elementos del medio ambiente natural existentes en el Municipio.

Artículo 3. Alcance : Este plan define, el marco general para el manejo de los aspectos físicos del área urbana del Municipio y aunque se plantea como la base para la ejecución del programa de inversiones y obras, deberá ser complementado y ajustado posteriormente por la oficina de Planeación y la Junta de Planeación Municipal, con los estudios técnicos necesarios para su desarrollo.



TITULO II COMPONENTES FÍSICOS DEL PLAN

Artículo 4. Componentes. El ordenamiento físico del Municipio se propone a partir de los siguientes elementos:

- a. Definición del Perímetro Urbano.
- b. Desarrollo del Plan Vial y de la reglamentación urbanísticas del Área afectada por cada vía .
- c. Normas Urbanísticas Generales para aplicación dentro del área reglamentada por el presente Acuerdo.

SUBTÍTULO I

PERÍMETRO URBANO

Artículo 5. Definición. El perímetro Urbano es la línea imaginaria que delimita el área dentro de la cual se permite el desarrollo de usos urbanos, y que para los efectos del presente Acuerdo se considera como el definido por el Acuerdo No de que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Maicao y cuyos límites se establecerán y amojonaran por la Secretaría de Planeación municipal teniendo en cuenta las coordenadas georeferenciadas. El Perímetro Urbano, en consonancia con la Ley 388 de 1997, es el mismo perímetro de servicios.



Artículo 6. Objetivos. Con el perímetro de urbano establecido se busca:

- a. Prever los requerimientos de área para los próximos 10 años de acuerdo a las proyecciones de población y a la demanda de suelo urbano
- b. Orientar el crecimiento del área actualmente desarrollada teniendo en cuenta la infraestructura de vías y servicios públicos.
- c. Preservar los recursos naturales como arroyos y áreas de impacto ambiental.

Artículo 7. Delimitación. Partiendo del punto número **1** de coordenadas **X= 868.327**, **Y= 1'751.035** localizado en el sector de la salida a Riohacha al lado izquierdo de la vía y en dirección Sureste, al punto número **2** de coordenadas **X= 869.960**, **Y= 1'749.870**; de allí en dirección Sureste, al punto **3**, localizado en la vía que conduce a Carraipía y en el inicio de la Reserva Carraipía, de coordenadas **X= 870.340**, **Y= 1'749.070**; de este punto y en dirección Este, al punto número **4**, en cercanías a la urbanización Almirante Padilla, de coordenadas **X= 871.425**, **Y= 1'748.635**. De este punto y en dirección Este, al punto número **5** de coordenadas **X= 873.590**, **Y= 1'748.654**. De este punto y en dirección Este, al punto número **6**, localizado en el área del barrio Villa Inés, de coordenadas **X= 874.400**, **Y= 1'748.769**. De allí y en dirección Este, al punto número **7**, también en las inmediaciones de Villa Inés, de coordenadas **X= 875.245**, **Y= 1'749.125**. De este punto, en dirección Norte y atravesando la vía que conduce a Venezuela, al punto número **8** de coordenadas **X= 876.120**, **Y= 1'750.660**. Siguiendo en dirección Norte, en los alrededores del barrio Villa Amelia, al punto número **9** de coordenadas **X= 875.885**, **Y= 1'751.240**. De este punto y en dirección Noroeste, al punto número **10** en inmediaciones del barrio Torre de la Majayura, de coordenadas **X= 874.070**, **Y= 1'752.485**. En dirección general Oeste en



cercanía a la Urbanización 7 de Agosto, al punto número **11** de coordenadas X= **868.430**, Y= **1'751.560**. De este punto 11 al punto número 1 de origen, encerrando un polígono de **20.81 Km² (2.081 Hectáreas)** y de **18.805** metros de perímetro. Según el Artículo 14 del Acuerdo de Adopción del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.

Artículo 8. Modificación del Perímetro Urbano. Para la modificación y/o ampliación del perímetro de Urbano, se sujetará a lo previsto en las normas que regulan la aprobación del Plan de Ordenamiento territorial se requiere la aprobación por acuerdo del Concejo Municipal y la concordancia con las normas nacionales pertinentes.

SUBTÍTULO II

PLAN VIAL Y REGLAMENTACIÓN DE AREAS

Artículo 9. Definición. El Plan Vial es la definición del trazado, la jerarquía, y las especificaciones de las vías existentes y propuestas dentro del perímetro Urbano. El plan vial es una de las herramientas más eficaces con que cuenta el Municipio para orientar el crecimiento del área urbana y definir el tipo de desarrollo de las distintas zonas.

Artículo 10. Objetivos. Con el plan vial se busca:

- a. Orientar el crecimiento del área actualmente desarrollada.



- b. Organizar y facilitar el funcionamiento de las distintas áreas urbanas y de las actividades que allí se realizan de acuerdo con los requerimientos de cada una.
- c. Incentivar el desarrollo de área vacantes y sub-utilizadas.
- d. Promover una política de densificación y uso más intenso de la infraestructura existente.
- e. Establecer las normas urbanísticas para todos los predios localizados dentro del perímetro urbano según su relación con cada una de las vías propuestas o existentes.

CAPITULO I

ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

Artículo 11. Tipos de Vía. Las vías dentro del área reglamentada se clasifican así:

- a. **VÍA REGIONAL.** Su función es permitir el tráfico regional e intermunicipal a través del área desarrollada y unir el área urbana con el área rural. Su carácter implica la ubicación a lo largo de su recorrido de los servicios comerciales, industriales e institucionales directamente relacionados con tráfico pesado e intenso.
- b. **VÍAS URBANAS PRINCIPALES.** Son las vías que desempeñan el papel de distribuidores principales del tráfico vehicular dentro del área urbana. El conjunto de este tipo de vías comunica los principales servicios y centros de actividades.
- c. **VÍAS URBANAS DE DISTRIBUCIÓN.** Son las vías que conforman la malla cuya



función principal es permitir el acceso a los predios de las áreas residenciales. Por sus especificaciones no permite concentraciones de actividad ni un flujo significativo de tráfico vehicular.

d. VÍAS ESPECIALES. Estas son las vías cuya función principal es comunicar el área urbano con el área rural inmediata. A lo largo de su recorrido solo se permiten usos institucionales o los relacionados con la actividad agropecuaria.

e. VÍAS URBANAS PEATONALES. Son las vías restringidas al tráfico vehicular y cuya función principal es comunicar actividades comerciales, recreativas e institucionales que generan intenso tráfico peatonal.

Artículo 12 Especificaciones.

TIPO DE VÍA	ANCHO CALZADAS	SEPARADOR	ANDEN	BAHÍA	RETIRO
REGIONAL	35.00	2x7,50	1.00	5.40	5.00
URBANA PRINCIPAL	20.00	1x9.00	----	5.50	----
U. DISTRIBUCIÓN	12.00	1x6.00	----	3.00	----
ESPECIALES	12.00	1x6.00	----	3.00	---
PEATONALES	12,00	-----	----	----	-----



CAPITULO II

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS SEGÚN SU AFECTACIÓN VIAL.

Artículo 13. Reglamentación para los predios afectados por la VA REGIONAL.

a. Delimitación. La reglamentación definida en el presente artículo se aplica a todos los predios con frente sobre esta vía y a los localizados dentro de la franja de cuarenta metros (40mts.) contados a cada lado de la vía. según se muestra en el plano que forma parte integral del presente acuerdo.

b. Usos permitidos.

1. Vivienda. se permitirá todo tipo de vivienda previo cumplimiento de las normas urbanísticas generales contenidas en el presente acuerdo.

2. Comercio. Se permitirá:

- Comercio complementario del uso residencial, como el de expendio de alimentos al detal, tiendas, drogas, y servicios personales como peluquerías, lavanderías, zapaterías, cafeterías, y similares.
- Comercio General como el miscelánea, librerías, ferreterías, materiales de construcción, maquinaria, repuestos, funerarias, oficinas de profesionales, bancos, discotecas, bares y similares.
- Comercio especial, como estaciones de servicio automotriz, venta de combustibles, etc. Este tipo de comercio se puede localizar en el área de afectación de esta vía previo cumplimiento de los requerimientos exigidos por la oficina de Planeación Municipal en cuanto a medidas de seguridad y aislamiento para no molestar a los vecinos.



3. Instituciones, Se permitirá:

- Instituciones y servicios compatibles con el uso residencial, como colegios, puestos de salud, estaciones de policía, guarderías y similares.
- Instituciones de servicio para toda la ciudad como hospitales, plazas de mercado, matadero, instalaciones militares y similares.

4. Industria. Se permitirá:

- Industria liviana o sea los establecimientos.
 - * con un número no mayor de diez empleados y área máxima de lote de 400 metros cuadrados.
 - * Cuya materia prima no produce efectos tóxicos y contaminantes o explosivos.
 - * Cuyo proceso de producción no produce ruidos, calor o vibraciones, ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos.
 - * Que no requieran áreas especiales para cargue y descargue almacenamiento, ni infraestructura diferente a la existente.
 - * Que tienen un horario diurno de funcionamiento.

Dentro de este grupo se encuentran los talleres artesanales, y de manufactura en pequeña escala como confección de ropa, zapatos, comidas y similares.

- Industria Mediana. o sea; los establecimientos:

- * Con un número no mayor de veinte empleados y un área máxima de 1500 metros cuadrados.
 - * Cuya materia prima no produce efectos tóxicos y contaminantes o explosivos.
 - * Que requieren controles de ruidos y calor, vibraciones y desechos como humo, olores, aguas residuales, gases, basuras etc.



- * Que requieren área específica de cargue y descargue ubicada en el interior del medio.

- * Que no requiera infraestructura de servicios diferente a la existente en el sector donde se ubiquen.

Dentro de este grupo se encuentran los talleres de reparación de automotores y maquinarias, las bodegas de almacenamiento y similares.

- Industria Pesada. Corresponde a los establecimientos que producen alto impacto en el medio urbano, se caracteriza por que:

- * Tienen más de veinte empleados y área superior a 1500 metros cuadrados.

- * Requieren controles para evitar efectos tóxicos, contaminantes, de ruido, calor y vibraciones.

- * Requieren control especial para evitar contaminaciones producidas por su materia prima o sus desechos.

- * Requieren control especial para evitar contaminaciones producidas por su materia prima o sus desechos.

- * requieren áreas de cargue y descargue ubicadas en el interior del predio así como patio de maniobras. Los servicios de infraestructura son especiales y el sector debe estar en condiciones de prestarlos sin causar inconvenientes en el vecindario.

c. Cesiones. Todos los predios con frente sobre esta vía deberán ceder al Municipio el área que este requiera para la construcción del plan vial y la ubicación de las bahías de estacionamiento según lo definirá posteriormente la oficina de Planeación Municipal.

d. Parámetros, retrocesos, aislamientos y cerramientos. Todos los medios



con frente sobre estas vías deberán tener un cerramiento sobre el área pública de mínimo un metro (1.00) de altura que debe empatar con el del vecino. Para los usos comerciales, institucionales e industriales la oficina de Planeación Municipal definirá normas más precisas si la construcción así lo requiere.

e. Tratamiento de andenes. Todos los propietarios de predios con frente sobre esta vía deberán arborizar la parte del andén que le corresponde de acuerdo con el diseño general incluido en este Acuerdo (Gráfico No. ;6) y detallado por la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo.- La industria especial, o sea, la que se caracteriza por su alto grado de nocividad y contaminación, pueden presentar peligro de explosión y/o efectos tóxicos o radioactivos en el medio ambiente solo se podrán localizar por fuera del perímetro urbano en áreas delimitadas especialmente para tal fin, su licencia de funcionamiento solo podrá ser aprobada por la junta de Planeación

Artículo 14. Reglamentación para los predios afectados por las VÍAS URBANAS PRINCIPALES.

a. delimitación. La reglamentación definida en el presente artículo se aplica a todos los predios con frente sobre esta vía y a los localizados dentro de la franja de cuarenta metros (40 mts.) contados a cada lado de la vía, según se muestra en el plano que forma parte integral del presente Acuerdo.

b. Usos permitidos.

1. Vivienda. Se permitirá todo tipo de vivienda previo cumplimiento de las normas urbanísticas generales contenidas en el presente Acuerdo.



2. Comercio. Se permitirá:

- Comercio complementario al uso residencial como el de expendio de alimentos al detal, tiendas, drogas, y servicios personales como peluquerías, lavanderías, zapaterías, cafeterías y similares.

- Comercio General como el misceláneo, librerías, ferreterías, materiales de construcción, profesionales, bancos, y similares.

3. Instituciones. Se permitirá:

- Instituciones y servicios compatibles con el uso residencial, como colegios, puestos de salud, estaciones de policía, guarderías, y similares.

4. Industria. Se permitirá:

- Industria liviana, o sea, los establecimientos:

* Con un número no mayor de diez empleados y área máxima de lote de 400 metros cuadrados.

* Cuya materia prima no produce efectos tóxicos y contaminantes o explosivos.

* El proceso de producción no produce ruidos, calor o vibraciones ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos.

* No requieren áreas especiales para cargos y descargos, almacenamiento, ni infraestructura diferente a la existente.

* Que tienen un horario diurno de funcionamiento.

Dentro de este grupo se encuentran los talleres artesanales, y de manufactura en pequeña escala como confección de ropas, zapatos, comida y similares.

c. Cesiones, todos los predios con frente sobre esta vía deberán ceder al Municipio el área que este requiera para la construcción del plan vial y la



ubicación posteriormente la Oficina de Planeación Municipal.

d. Parámetros, retrocesos, aislamientos y cerramientos. Todos los predios con frente sobre estas vías deberán tener un cerramiento sobre el área pública de mínimo un metro (1.00) de altura que debe empatar con el del vecino. Para los usos comerciales, institucionales e industriales la Oficina de Planeación Municipal definirá normas más precisas si la construcción así lo requiere.

e. Tratamiento de andenes. Todos los propietarios de predios con frente sobre esta vía deberán arborizar la parte de andén que le corresponde de acuerdo con el diseño general incluido en este Acuerdo (gráfico No. 6) y detallado por la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 15. Reglamentación para los predios afectado por las VÍAS URBANAS DE DISTRIBUCIÓN LOCAL.

a. Delimitación. La reglamentación definida en el presente artículo, se aplica a todos los predios con frente sobre estas vías, según se muestra en el plano que forma parte integral del presente Acuerdo.

b. Usos Permitidos.

1. Vivienda. se permitirá todo tipo de vivienda previo cumplimiento de las normas urbanísticas generales contenidas en el presente Acuerdo.

2. Comercio. Se permitirá:

- Comercio Complementario al uso residencial como el de expendio de alimentos al detal, tiendas, drogas, y servicios personales como peluquerías, lavanderías, zapatería, cafeterías y similares.



3. Instituciones. Se permitirá:

- Instituciones y servicios compatibles con el uso residencial, como colegios, puestos de salud, estaciones de policía, guarderías y similares.

4. Industria. Se permitirá:

- Industria liviana compatible con el uso residencial, o sea, los establecimientos:

* Con un número no mayor de diez empleados y área máxima de lote de 400 metros cuadrados.

* Cuya materia prima no produce efectos tóxicos y contaminantes o explosivos.

* El proceso de producción no produce ruidos, calor o vibraciones ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos.

* Que no requieren áreas especiales para cargue y descargue, almacenamiento, ni infraestructura diferente a la existente.

* Que tienen un horario diurno de funcionamiento.

Dentro de este grupo se encuentran los predios con frente sobre esta vía deberán ceder al Municipio el área que este residiera para la construcción del plan vial y la ubicación de las bahías de estacionamiento según lo definirá posteriormente la oficina de Planeación Municipal.

d. Paramentos, Retrocesos, Aislamientos y Cerramientos. Todos los predios con frente sobre estas vías deberán tener un cerramiento sobre el área pública de mínimo un metro (1.00) de altura que debe empatar con el del vecino. Para los usos comerciales, institucionales, o industriales la oficina de Planeación Municipal definirá normas mas precisas si la construcción así lo requiere.

e. Tratamiento de andenes. Todos los propósitos de predios con frente sobre



esta vía deberán arborizar la parte de andén que le corresponde de acuerdo con el diseño general incluido en este Acuerdo (Gráfico No. 6) y detallado por la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 16. Reglamentación para los predios afectados por las VÍAS URBANAS ESPECIALES.

a. Delimitación. La reglamentación definida en el presente artículo se aplica a todos los predios con frentes sobre esta vías, según se muestra en el plano que forma parte integral del presente Acuerdo.

b. Usos Permitidos; Corresponden a los definidos para el área de protección ambiental y Desarrollo Ecológico.

Artículo 17. Reglamentación para los predios afectados por las VÍAS URBANAS PEATONALES.

a. Delimitación. La reglamentación definida en el presente artículo se aplica a todos los predios con frente sobre estas vías, según se muestra en el plano que forma parte integral del presente Acuerdo.

b. Usos permitidos.

1. Vivienda. Se permitirá todo tipo de vivienda previo cumplimiento de las normas urbanísticas generales contenidas en el presente Acuerdo.

2. Comercio. Se permitirá:

- Comercio complementario al uso residencial como el de expendio de alimentos al detal, tiendas, drogas, y servicios personales como peluquerías,



lavanderías, zapaterías, cafeterías y similares.

- Comercio General como el Misceláneo, librerías, ferreterías, materiales de construcción. maquinaria, repuestos, funerarias, oficinas de profesionales bancos, discotecas, bares y similares.

3. Instituciones. Se permitirá:

- Instituciones y servicios compatibles con el uso residencial, como colegios, puestos de salud, estaciones de policía, guarderías, y similares.

- Instituciones de servicio para toda la ciudad como hospitales, plazas de mercado, matadero, instalaciones militares y similares.

4. Industria. se permitirá:

- Industria liviana compatible con el uso residencial, o sea, los establecimientos:

* Con un número no mayor de diez empleados y área máxima de lote de 400 metros cuadrados.

* Cuya materia prima no produce efectos tóxicos y contaminantes o explosivos.

* El proceso de producción no produce ruidos, calor o vibraciones ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos.

* Que no requieren áreas especiales para cargue y descargue, almacenamiento, ni infraestructura diferente a la existente.

* Que tienen un horario diurno de funcionamiento. Dentro de este grupo se encuentra los talleres artesanales y de manufactura en pequeña escala como confecciones de ropa, zapatos, comida y similares.

c. Cesiones. Todos los predios con frente sobre esta vía deberán ceder al Municipio el área que este requiere para la construcción del plan vial.



d. Paramentos. Retrocesos, aislamientos y cerramientos. Todos los predios con frente sobre estas vías deberán tener un cerramiento sobre el área pública de mínimo un metro (1.00) de altura que debe empatar con el del vecino. para los usos comerciales institucionales e industriales la oficina de Planeación Municipal definirá normas más precisas si la construcción así lo requiere.

CAPITULO III.

ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

Artículo 18. Definición: Las zonas de tratamiento especial corresponden a las concentraciones de usos especializados como industria que requieren infraestructura especial, a las áreas con valor ambiental debido a los recursos naturales con que cuentan y a los sitios donde se propone la localización de centros de servicios comunitarios o el desarrollo de proyectos.

Artículo 19. Reglamentación para los predios localizados en la zona Industrial.

a. Definición. Se define como zona industrial al conjunto de predios localizados en el área de expansión Industrial de Maicao, en los cuales se permite como actividad principal la industria y actividades complementarias.

b. Localización. La localización y delimitación de la zona industrial estará definida en el plano que forma parte integral del presente Acuerdo

c. Usos. Se permitirá en esta zona el desarrollo de las actividades industriales y comerciales establecidas para el área de afectación de la VÍA REGIONAL (artículo 13). Cualquier otro uso requiere de aprobación especial por parte de la junta de Planeación Municipal.



d. Cesiones. Todos los predios localizados en esta zona deberán ceder al Municipio el área que este requiera para la construcción del plan vial y la ubicación de las bahías de estacionamiento según lo definirá posteriormente la oficina de Planeación Municipal.

e. Paramentos, Retrocesos, aislamientos y cerramientos. Todos los predios localizados en esta zona deberán tener un cerramiento sobre el área publicada de mínimo ;un metro (1.00) de altura que debe empatar con el del vecino, La oficina de Planeación Municipal definirá normas más precisas si la construcción así lo requiere.

e. Tratamiento de andenes. Todos los propietarios de predios localizados en esta zona deberán tener un cerramiento sobre el área pública de mínimo un metro (1.00) de altura que debe empatar con el del vecino. La oficina de Planeación Municipal definirá normas más precisas si la construcción así lo requiere.

f. Control ambiental. Todas la industrias localizadas en esta zona deberán cumplir con los requisitos que defina la oficina de Planeación Municipal en cuanto a control de desechos, polución etc. La oficina de Planeación Municipal se asesorará de las entidades nacionales y departamentales pertinentes según las características de la industria que solicite la aprobación.

Parágrafo- La industria especial, o sea, la que se caracteriza por su alto grado de nocividad y contaminación, pueden presentar peligro de explosión, y/o efectos tóxicos o radioactivos en el medio ambiente solo se podrán localizar por fuera del perímetro urbano en áreas delimitadas especialmente para tal fin.

Su licencia de funcionamiento solo podrá ser aprobada por la junta de



Planeación.

Artículo 20 Reglamentación para los predios. localizados en la zona de protección ambiental y desarrollo ecológico.

a. Definición. Se define como zona de protección ambiental y desarrollo ecológico al conjunto de predios localizados sobre el borde del perímetro urbano, ya sea en áreas de expansión o no, en las cuales se encuentran elementos ambientales naturales que requieren de especial protección.

b. Localización. La localización y delimitación de esta zona estará definida en el plano que forma parte integral del presente Acuerdo.

c. Uso. Se permitirá en esta zona el desarrollo de los siguientes usos del suelo:

* 1. Vivienda del celador o el propietario del predio con un área construida que no podrá ser mayor del 5% del área total del predio.

* 2. Instituciones y servicios: Solo se permitirán instituciones y servicios compatibles con el carácter ecológico de esta zona, o sea, actividades recreativas, deportivas, educativas, y similares que no utilizan construcciones con un /área mayor del 10% del área total del predio.

d. División de predios. Es esta zona no se permitirá ninguna subdivisión de la tierra que de como resultado parcelas menores de 1 hectárea.

e. Todos los predios localizados en esta zona deberán ceder al municipio las áreas que este requiera para obras específicas destinadas a la protección de



quebrada, bosques y vegetación nativa. El total del área cedida no podrá ser mayor del 15% del área total del predio.

Artículo 21. Reglamentación para los predios afectados por el programa de inversiones del Municipio y el desarrollo de proyectos Especiales.

a. Definición. Dentro de este artículo se incluyen todos aquellos predios destinados a la construcción de obras de servicios comunitarios de salud, recreación, educación, comercio, transporte, instituciones similares, servicios públicos, y proyectos especiales de vivienda y servicio promovidos por el propio Municipio.

b. Localización y usos. La localización y delimitación de estos predios esta definida en el plano que forma parte integral del presente Acuerdo. Los usos permitidos corresponden a lo establecido en los perfiles de proyectos y el programa de inversiones.

c. Normas Urbanísticas Generales. Estos predios deberán regirse por las normas establecidas para las áreas de afectación de las vías sobre las cuales estén localizados. La oficina de Planeación Municipal podrá ampliar dichas normas y elaborar estudios especiales según las necesidades y características de cada actividad.

SUBTÍTULO III

Normas Urbanísticas Generales

Artículo 22 Definición. este subtítulo se refiere a las normas urbanísticas complementarias a los artículos anteriores con las cuales deben cumplir las



construcciones que se desarrollan en el área urbana del Municipio.

artículo 23 Paramentos: Las construcciones deberán en lo posible buscar el empate en altura, aleros, muros, etc. con las construcciones vecinas. Si están retrocedidas o separada por algún costado se deberá dejar una distancia mínima de tres (3.00) si se quiere abrir alguna ventana en ese costado.

Artículo 24 Patios: Todos los patios interiores que se propongan en una construcción deberán tener como medida mínima un área de nueve (9.00) metros cuadrados y al lado menor no podrá ser inferior a tres (3.00) metros lineales.

Artículo 25 Iluminación y ventilación. Todas la dependencias de las construcciones propuestas y especialmente para vivienda, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de ventanas abiertas sobre las vías públicas o sobre el predio donde se realiza la construcción. No se permitirá abrir ventanas sobre predios vecinos.

Artículo 26. Cerramientos. Todos los predios localizados dentro del área delimitada por el perímetro urbano deberán tener un cerramiento sobre el área pública de mínimo un metro (1.00) de altura que debe empatar con el del vecino. Para los usos comerciales, institucionales e industriales la oficina de Planeación Municipal definirá normas más precisas si la construcción así lo requiere.

Artículo 27. Andenes: Todos los propietarios de predios con frente sobre vías públicas deberán arborizar la parte de andén que le corresponden de acuerdo con el diseño general incluido en este Acuerdo (gráfico 6) y detallado por la oficina de Planeación Municipal.

artículo 28, Cesiones. Todos los predios que se vayan a desarrollar deberán ceder al



Municipio el área que este requiera para la construcción del plan vial, localización de servicios comunitarios. El área cedida no podrá ser mayor del 15% del total del área del predio.

TITULO III TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Subtítulo 1. Estructura Administrativa

Artículo 29. Para la aplicación y desarrollo del presente Acuerdo se establecen las siguientes entidades Municipales:

- A. El Consejo Consultivo de Ordenamiento.
- B. Oficina de Planeación.

.Artículo 31 A fin de llevar a cabo la coordinación y promoción de los planes, programas y proyectos del Plan de Ordenamiento El Consejo Consultivo de Ordenamiento, fuera de las funciones fijadas en la Ley, tendrá las siguientes funciones:

- a. Vigilar y evaluar la ejecución de los planes, programas y proyectos contemplados en el presente Acuerdo recomendando las medidas para su



correcta ejecución.

b. Recomendar al Concejo Municipal la actualización y/o modificaciones al presente Acuerdo que se consideren necesarias debido a cambios en necesidades políticas o recursos.

c. Estudiar los informes y recomendaciones presentadas con la oficina de Planeación para complementar el presente acuerdo.

d. Definir los procedimientos y prioridades para contratar estudios, establecer operaciones de crédito y solicitar asesorías técnicas relacionadas con la ampliación y desarrollo de las políticas aquí establecidas

e. Estudiar y resolver los reclamos que se hicieron por parte de la ciudadanía.

f. Todos las demás que determine el Concejo Municipal.

Parágrafo. Si la junta no se pronuncia sobre los planes y programas sometidos a su estudio dentro de los 30 días corridos siguientes a su presentación el Alcalde los podrá llevar directamente al Concejo.

Artículo 33. El Consejo Consultivo de Ordenamiento estará integrada por las personas nombradas según conformación establecida en el Acuerdo de aprobación de I Plan de Ordenamiento Territorial

Artículo 33 el Presidente y el vicepresidente serán elegidos por los miembros de la junta que tengan voz y voto.



Artículo 34. Constituye Quórum la presencia de la mitad más uno de los miembros con voz y voto.

Artículo 35. Los actos emanados del Consejo Consultivo de Ordenamiento se llamarán Resoluciones, las cuales deberán ser aprobadas por la mayoría de los miembros con voz y voto. en caso de empate se decidirá por el voto del presidente.

Artículo 36. La junta se reunirá ordinariamente cada 6 (seis) meses, el primero de marzo y el primero de octubre de cada año y extraordinariamente cuando sea convocada por el Alcalde Municipal.

Artículo 37. El Consejo Consultivo de Ordenamiento elaborará su propio reglamento.

Artículo 38. Funciones de la Oficina de Planeación:

- a. Velar por la aplicación de las políticas y normas establecidas en el presente acuerdo.
- b. Elaborar los estudios necesarios para la actualización y complemento del Plan de Ordenamiento y someterlos a la Junta de Planeación.
- c. Actualizar los planos, mapas, y gráficos del inventario de recursos físicos del Municipio.
- d. Coordinar con las diferentes entidades municipales los planes y programas que se adelanten en el municipio.
- e. Suministrar toda la información que la ciudadanía solicite con respecto al



Plan de Ordenamiento Municipal.

f. Expedir las licencias que le correspondan a las construcciones y desarrollos que cumplan todos los requisitos estipulados en el presente Acuerdo.

g. Inspeccionar el desarrollo de las obras autorizadas y comunicar al Alcalde cualquier irregularidad o violación de las normas, con el fin de que se hagan efectivas las sanciones que fuere del caso.

h. recibir las obras que se realicen en el Municipio y verificar que se ajusten a la licencia expedida,

i. Establecer las bases y términos de referencia para los contratos de estudios asesorías y similares que determine la Junta de Planeación.

j. Coordinar con la tesorería Municipal o el Jefe de Presupuesto la distribución del ingreso Municipal para cada vigencia.

k. Informar mensualmente a la oficina o Entidad pertinente sobre las licencias concedidas y las construcciones recibidas para ser incorporadas al Catastro Municipal.

l. Las funciones adicionales que le señale el Concejo y el Alcalde.

Subtítulo 4. Del Fondo de Desarrollo Municipal.

Artículo 39. Crease el Fondo de Desarrollo Municipal como Entidad dependiente de la Alcaldía Municipal y cuyo objetivo será velar directamente por el manejo y



racionalización de las inversiones Municipales. Si las Circunstancias y los recursos no permiten que el fondo pueda entrar en funcionamiento inmediatamente, sus funciones quedarán delegadas en el Alcalde en forma provisional o en la Oficina de Planeación.

Artículo 40. El Patrimonio del Fondo estará constituido por los siguiente bienes:

- a. Los inmuebles de propiedad del Municipio
- b. Los bienes muebles o inmuebles que el Municipio adquiriera y pueda destinar al Fondo.
- c. Las áreas que según el presente Acuerdo se exijan como cesiones obligatorias al Municipio como requisito para desarrollar predios.
- d. Los dineros o bienes que las entidades de derecho público, o personas naturales o jurídicas donen al Municipio ya sea para uso específico o no
- e. Los auxilios y donaciones que entidades nacionales y regionales cedan al Municipio para su desarrollo.
- f. Los pagos que por valorización o por tarifas de mantenimiento y conservación se exijan por parte del Municipio.
- g. El rendimiento que se obtenga por sus propias inversiones.

Artículo 41. Las siguientes serán las funciones del Fondo:



- a. Ordenar la construcción de las obras contempladas en el programa de Inversiones con cargo al Fondo y previa aprobación de la Junta de Planeación Municipal.
- b. Adquirir los predios necesarios para la ejecución de dichos obras mediante negociaciones directas o expropiaciones cuando estas se autoricen.
- c. Aprobar los pliegos de cargos para las licitaciones de obras previamente ordenadas y adjudicar los contratos que por esos procedimientos se deben celebrar, previa aprobación de la licitación por parte de la Junta de Planeación.
- d. Negociar empréstitos y contraer otras obligaciones para atender los programas encomendados al Fondo.
- e. Preparar el presupuesto anual de inversiones y funcionamientos, manejar su gastos y elaborar los balances necesarios para su óptimo desarrollo.
- f. Cuando así lo solicite el Concejo Municipal y/o el Alcalde, el Fondo ejercerá las funciones de interventor de los estudios y proyectos que contrate el Municipio.
- g. Las demás funciones que le señales la Junta de Planeación y/o el Concejo Municipal.

Artículo 42. Se faculta al Alcalde para que establezca la reglamentación del Fondo, el personal que lo debe componer y su estructura administrativa y operativa utilizando para este fin la Asesoría de la Junta de Planeación



Subtítulo 5. De los procedimientos y Trámites.

Artículo 43. Cualquier obra que se desarrolle en el Municipio deberá obtener según el caso, una o varias de las siguientes licencias:

- a. Licencia de Construcción,
- b. Licencia para Urbanizar.
- c. Licencia de Funcionamiento.
- d. Licencia de obra Provisional.
- e. Licencia de Demolición .

Artículo 44. Licencia de Construcción.

a. Definición: Es la autorización oficial concedida por la Oficina de Planeación para desarrollar cualquier construcción nueva o modificar alguna construcción existente en el área del Municipio. Esta Licencia se concede para obras dentro del área urbana que han cumplido con todos los trámites de urbanización, o para construcciones en el área rural, una vez se establezca la reglamentación de esta área.

b. Trámite toda solicitud de Licencia de construcción debe regirse por el siguiente Trámite:



1. Demarcación. Si existe alguna duda o ambigüedad sobre la aplicación de las normas en un predio específico y el propietario podrá solicitar la demarcación a la oficina de Planeación Municipal. La propuesta se deberá obtener en un plazo máximo de treinta días y contendrá el uso permitido, altura, empates, estacionamientos, cesiones y demás requerimientos a los cuales debe ajustarse la construcción para su aprobación. Para solicitar la Demarcación el propietario deberá adjuntar:

- a. Escritura del predio (fotocopia autenticada).
- b. Recibo vigente del pago del Impuesto Predial (fotocopia autenticada)
- c. Plano de localización del predio.
- d. Solicitud en papel común con la ubicación del predio, uso que se le piensa dar, y la firma del propietario.

La demarcación tiene una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de expedición

2. Presentación del proyecto. Cuando la construcción propuesta se ajusta en uso y requerimiento, a lo establecido para el predio, se presentará a la Oficina de Planeación la siguiente documentación.

- a. escritura del predio, (fotocopia autenticada)
- b. Recibo vigente del pago del impuesto predial.
- c. Paz y salvo del propietario con el Municipio expedido por la tesorería



Municipal en un fecha no anterior de tres meses a la fecha de presentación de la solicitud.

d. dos juegos de planos con la siguiente información:

* Localización el predio a escala 1:50 en el cual debe figurar la distancia a las esquinas, las construcciones existentes, y cualquier elementos natural significativo como árboles, corrientes de agua, topografía, etc.

* Plantas, cortes, fachadas, planta de cubiertas, planta de cimientos y desagües, a escala 1:50 y dibujado en planchas de 1.00 x .70 mts.

* Si la construcción es igual o mayor de cuatro pisos, o para cualquier construcción en la cual se vaya a concentrar público (teatro, instalaciones deportivas, hoteles etc.) deberá anexarse planos con cálculos estructurales, y un memorial en el cual el ingeniero calculista se responsabiliza por el trabajo realizado.

f. Solicitud de licencia de construcción en papel común con la firma del propietario y del diseñador y/o el constructor responsable. En los casos en que la Oficina de Planeación considera pertinente se debe anexar fotocopia autenticad del documento que prueba la idoneidad del profesional responsable expedido por el Concejo profesional respectivo.

3. Pago de impuesto. Una vez aprobado el proyecto por la Oficina de Planeación, el propietario deberá cancelar el impuesto de delineación y ocupación de vías de acuerdo con las tablas establecidas por el Concejo Municipal. Con el recibo de cancelación de este impuesto el propietario solicitará la licencia de construcción la cual será expedida por la Oficina de Planeación con la aprobación del personero Municipal.



4. Instalación de Servicios. Durante el desarrollo de la obra todos los servicios de infraestructura tendrán carácter provisional. Una vez terminada la construcción se solicitará a la Oficina de Planeación una certificación de terminación de la obra en la cual consta previa verificación que la construcción se ajustó a los planos aprobados. Con esta certificación el propietario podrá solicitar las instalaciones de servicios.

Parágrafo. La licencia de Construcción tendrá una vigencia de doce meses contados a partir de la fecha de expedición. Si la obra no se ha iniciado en esta fecha se deberá solicitar su renovación a la Oficina de Planeación la cual podrá aumentar el Impuesto de delimitación si este se diferencia de la nueva liquidación.

Artículo 45. Licencia para Urbanizar.

a. Definición: Es la autorización oficial concedida por la Junta de Planeación previo concepto favorable de la Oficina de Planeación para realizar las obras de instalación de redes de servicios públicos, trazado y construcción de vías, y obras similares, orientadas al desarrollo de un predio, que en la actualidad se encuentra vacante, sin el trazado de las manzanas realizado por el Municipio y este dentro del perímetro urbano. Sin la licencia para urbanizar no se podrá desarrollar ninguna construcción en el predio ni se podrá tramitar ninguna licencia de construcción.

b. Trámite: Toda solicitud de licencia para Urbanizar deberá registrarse por el siguiente trámite:

1. Demarcación. Si existe alguna duda o antigüedad sobre la ampliación de



las normas en un predio específico, el propietario podrá solicitar la Demarcación a la Oficina de Planeación Municipal. La respuesta se deberá obtener en un plazo máximo de treinta días y contendrá el uso permitido, altura, empate, estacionamiento, cesiones, y demás requerimientos a los cuales debe ajustarse la urbanización para su aprobación. Para solicita la Demarcación el propietario deberá adjuntar:

- a. Escrituras del predio, (fotocopia autenticada).
- b. Recibo vigente del pago del impuesto Predial.
- c. Plano de localización del predio a escala 1:2000 en el cual debe figurar la tipografía, las construcciones existentes, y cualquier elemento natural significativo como árboles, corrientes de agua, etc.
- d. Solicitar en papel común con la Ubicación del predio, uso que se le piensa dar, y la firma del propietario.

La demarcación tiene un vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. Presentación de Anteproyecto. Cuando la Urbanización proyectada se ajuste a lo definido en el presente Acuerdo se presentará a la Oficina de Planeación un Anteproyecto con el fin de que dicha oficina determine la factibilidad de la propuesta desde el punto de vista del cumplimiento de las normas previstas en el presente Acuerdo y del suministro de servicios públicos por parte de las entidades respectivas. Para este anteproyecto el propietario deberá presentar:



- a. Escrituras del predio. (fotocopia autenticada)
- b. Recibo vigente del pago del Impuesto Predial. (fotocopia autenticada)
- c. Tres Juegos de planos con la siguiente información :
 - * Plano topográfico del terreno con la localización de la arborización y demás elementos que formen parte del predio.
 - * Plazo del diseño propuesto, ubicación de cesiones, especificaciones, y en general todo lo que ayude a ilustrar la propuesta, a escalas 1:500, 1:2000 y 1:200 según lo permita el tamaño del predio.
 - * La propuesta de prestación de servicios, de agua, electrificación, teléfono, desagües, tratamiento de aguas residuales, etc.
3. Presentación del Proyecto. Una vez aprobado el anteproyecto, el propietario procederá a presentar los planos definitivos del proyecto, incorporado el programa de normas y la forma como se ejecutarán. Esta información será evaluada por la Oficina de Planeación y presentada a la Junta de Planeación si existe un concepto favorable para la realización de la Urbanización.
4. Pago de Impuestos. Una vez aprobado el Proyecto por la Junta de Planeación, el propietario procederá a pagar los impuestos pertinentes según las tablas establecidas por el Concejo Municipal. Con el pago de los impuestos la Junta de Planeación podrá expedir la resolución con la Licencia para Urbanizar.
5. Entrega de las áreas de cesión. Una vez terminadas la obras de



Urbanización, el propietario procederá a entregar por escritura pública al Municipio en la persona o entidad que delegue para tal fin la Junta de Planeación, las áreas correspondientes a cesiones, vías, etc. Sin el cumplimiento de este requisito no se expedirá ninguna Licencia de construcción para desarrollar obras en la urbanización aprobada.

Parágrafo 1. En el trámite para obtener licencia para Urbanizar solo se expedirá como documentos oficial la Licencia aprobatoria del proyecto según resolución de la Junta de Planeación. Ni sobre el Anteproyecto ni sobre ningún trámite intermedio se expedirán documentos aprobatorios.

Parágrafo 2. La licencia para Urbanizar tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de expedición. Si durante este lapso no se ha hecho entrega al Municipio de las cesiones que contempla el proyecto, se deberá, solicitar revalidación de la Licencia, teniendo que pagar el propietario la diferencia que resulte de la nueva liquidación con las tarifas vigentes en ese momento.

Artículo 46 Licencia de Funcionamiento.

a. Definición. Es la autorización oficial expedida anualmente por la Oficina de Planeación para el funcionamiento de cualquier actividad con excepción del uso residencial.

b. Trámite. La Licencia de /Funcionamiento solo se expedirá a usos que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Estar localizados en construcciones con licencia de Construcción.



2. No deberán producir ninguna molestia a vecinos, Si existen quejas por el desarrollo de la actividad, la Junta de Planeación deberá estudiar la posibilidad de suspender la Licencia.

3. Si el uso corresponde a la definido en el presente Acuerdo el interesado deberá cancelar los impuestos de Industria y Comercio.

4. Comunicar a la Oficina de Planeación todos los datos que solicite para llevar un inventario de las actividades en el Municipio. Para este fin la Oficina de Planeación diseñara un formulario que deberá ser llenado y actualizado cada vez que se solicite la renovación de la Licencia. En este formulario se especificará con más detalle los trámites y requerimiento para obtener esta Licencia.

Artículo 47. Licencia para obra. Provisional.

a. Definición. Es la autorización oficial para desarrollar actividades y construcciones en áreas cuyo diseño y reglamentación no se ha definido. Se incluyen las áreas afectadas por cruces o intersecciones del Plan vial que tendrán que ser definidos de acuerdo con un estudio posterior. Esta Licencia deberá ser renovada cada dos años hasta cuando se determine el desarrollo definitivo del área afectada.

b. Trámites. Serán los mismos establecidos para obtener la Licencia de Construcción.

c. Pago de Impuestos. Una vez aprobado el proyecto por la Oficina de Planeación el propietario procederá a pagar los impuestos pertinentes según



las tablas establecidas por el Concejo Municipal. Con el pago de los impuestos la Oficina de Planeación podrá expedir la resolución con la licencia provisional.

Parágrafo: En la licencia se debe estipular que cualquier demolición necesaria para adecuar el predio y/o la construcción al diseño definitivo para la zona, correrá por cuenta del propietario.

Artículo 48. Licencia de Demolición.

a. definición; es la autorización oficial concedida por la Oficina de Planeación para demoler una construcción existente.

b. Trámite: Cualquier demolición en el área del Municipio deberá diligenciar un formulario diseñado por la Oficina de Planeación asesorada por la Junta de Planeación.

Subtítulo 6. De las Sanciones.

Artículo 49. A toda persona que adelante obras o inicie actividades sin las licencias establecidas en el presente Acuerdo se le impondrá suspensión inmediata de la obra y/o cierre del establecimiento hasta tanto no cumpla con todos los requisitos y normas urbanísticas y cancele las multas que se le impongan por la contravención.

Si hallándose en firme la providencia respectiva el infractor prosigue la obra o la termina y el funcionario encargado del asunto, previa comprobación sumaria del hecho, hará efectiva la caución y ordenará la demolición inmediata de la parte construida.



Artículo 50. A toda persona que termine obras o realice actividades sin acogerse estrictamente a lo establecido en la licencia respectiva, se le impondrá un multa de acuerdo con la tabla definida por el Concejo Municipal. También deberá el propietario, por su cuenta realizar todas las obras y modificaciones necesarias para cumplir con lo estipulado en la Licencia.

Artículo 51. En caso de que el propietario no cumpla con las sanciones establecidas en el presente acuerdo dentro del término estipulado por la autoridad competente, el Municipio podrá proceder a realizar la demolición y cargar los gastos al propietario quien solo podrá obtener paz y salvo Municipal cuando cancele las deudas pendientes.

Artículo 52. Las tablas con Multas y procedimientos para el manejo de los infractores al presente Acuerdo, serán aprobadas por el Concejo Municipal previo Estudio y concepto favorable por parte de la Oficina de Planeación.

Artículo 53. El presente Acuerdo será complementado, actualizado y modificado solamente por el Concejo Municipal previo estudio de la Junta de Planeación Municipal.

Artículo 54 Forma parte integral del presente Acuerdo el plano del área Urbana a Escala 1:5000.