

**REPUBLICA DE COLOMBIA**

**DEPARTAMENTO DEL HUILA**

**MUNICIPIO DE LA PLATA**

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**(ACUERDO No. \_\_\_\_\_ DEL 2000)**

2.000

**ACUERDO No. \_\_\_\_\_**  
( \_\_\_\_\_ del 2000)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.**

**ARTICULO 1:** Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Plata consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

**Capítulo I**  
**COMPONENTE GENERAL**

**EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

**ARTICULO 2:** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

**EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 3:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

**PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 4:** El proceso de formulación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Políticas de equidad social  
Política de Sustentabilidad  
Política de competitividad  
Coordinación administrativa e interinstitucional  
Participación social  
Equilibrio del desarrollo territorial  
Función social y ecológica de la propiedad,  
Prevalencia del interés público sobre el interés particular  
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

**POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL**

**POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 5:** El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

- b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

## **OBJETIVOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 6:** Son objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

- a. Dinamizar el desarrollo integral del municipio, aprovechando sus potencialidades y ventajas comparativas (económicas, sociales, políticas, turísticas, patrimoniales, ambientales), que lo haga más competitivo, dentro del concepto de desarrollo sostenible, para lograr un mejor nivel de vida de sus habitantes.
- b. Actuar sobre las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- c. Adelantar acciones que permitan la protección de las áreas de reserva para la conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- d. Ubicar las áreas expuestas a amenazas y riesgos
- e. Fortalecer el sistema vial de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional.
- f. Desarrollar estrategias y políticas que mejoren la condición socioeconómica de los habitantes del municipio.
- g. Garantizar la satisfacción plena de las Necesidades Básicas de toda la población en la cobertura cuantitativa y cualitativamente aceptable de los servicios sociales básicos y de los servicios públicos colectivos domiciliarios.
- h. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- i. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- j. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- k. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 10 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- l. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- m. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- n. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

## **ESTRATEGIAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 7 :**Para lograr la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
- g. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

## **INSTRUMENTOS NORMATIVOS.**

**ARTICULO 8:** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

## **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.**

**ARTICULO 9:** El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

## **INSTRUMENTOS TÉCNICOS.**

**ARTICULO 10:** La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

## **METODOLOGÍA.**

**ARTICULO 11:** El proceso de formulación y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

## **EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL.**

**ARTICULO 12:** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

## **INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

**ARTICULO 13:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

## **INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.**

**ARTICULO 14:** Para contribuir a la realización a cabalidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana..

## **VIGENCIA.**

**ARTICULO 15:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. ( corto, mediano y largo plazo )

## **ACCIONES PRIORITARIAS.**

**ARTICULO 16:** Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a. La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- b. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

## **CONTENIDO ESTRUCTURAL**

### **EL TERRITORIO MUNICIPAL**

### **ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL**

**ARTICULO 17:** El municipio de La Plata, se encuentra al suroccidente del departamento del HUILA. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la subregión. Dando Prioridad a proyectos encaminados a la conservación de los ecosistemas estratégicos de orden regional y local, así como también a proyectos de mejoramiento de la infraestructura vial y equipamiento colectivo, que propendan por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio y la región en general.

## **JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 18:** El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales.

## **ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 19:** El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural conformado por 95 veredas y siete centros poblados dentro del área de acción directa, y 17 veredas dentro de la zona de litigio. Creasen los siguientes siete corregimientos para el área rural, en un período de corto plazo, con el fin de mejorar la participación de la comunidad en los procesos de desarrollo del municipio, en los aspectos públicos de carácter local, en concordancia con la Ley 136/94. Para el desarrollo y desempeño de las funciones de los corregidores se hace necesario la conformación la Junta Administradoras Locales. La creación de los corregimientos para el municipio de La Plata se establecen concebidos desde dos preceptos: El primero corresponde a una caracterización y zonificación en base a unidades hidrográficas, la cuenca como unidad de planificación aglutinante. El segundo, relacionado con las interacciones socioeconómicas que realizan las comunidades y dependencia de servicios con algunos centros locales.

a) Corregimiento de BELEN. Estará integrado por veintidós (21) veredas, a saber:

- |                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1. SAN RAFAEL                        | 12. LA MARIA           |
| 2. MOSCOPAN (SANTA LETICIA)          | 13. SAN JOSE DE JUNTAS |
| 3. EL MADROÑAL                       | 14. EL ARRAYAN         |
| 4. BAJO RICO                         | 15. ALTO RICO          |
| 5. ANTONIO NARIÑO                    | 16. EL CONGRESO        |
| 6. LOS SAUCES                        | 17. LA AURORA          |
| 7. TESORITO                          | 18. EL PESCADO         |
| 8. LA ESTACION                       | 19. LA FLORIDA         |
| 9. LA UNION                          | 20. LA REFORMA         |
| 10. LAS ACACIAS                      | 21. CACHIPAY           |
| 11. LA ESMERALDA MOSCOPAN - LA PLAYA |                        |

b) Corregimiento de MONSERRATE. integrado por las siguientes doce (12) veredas y un sector:

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| 1. ALTO PATICO          | 7. EL PATICO      |
| 2. LOS ANGELES          | 8. LA MESA        |
| 3. LADERAS              | 9. GETZEN         |
| 4. ALTO GETZEN          | 10. LA ESPERANZA  |
| 5. LA MURALLA           | 11. BETANIA       |
| 6. CANSARROSINES        | 12. SAN FRANCISCO |
| SECTOR LA INDEPENDENCIA |                   |

c) Corregimiento de SAN ANDRES

- |               |                 |            |
|---------------|-----------------|------------|
| EL BOSQUE     | EL CABUYAL      | ALTO CORAL |
| NUEVA IRLANDA | ALTO SAN ISIDRO | SAN ISIDRO |
| SEGOVIANAS    | LA LINDOSA      | EL CORAL   |
| EL ESCRIBANO  | EL JAZMIN       | LA MORENA  |
| LA AZUFRADE   | LUCITANIA       | EL TABLON  |
| EL PARAISO    | SECTOR LA LINEA |            |

d) Corregimiento de VILLALOSADA. Integrado por las siguientes trece (13) veredas:

- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| 1. EL PORVENIR   | 7. EL RETIRO              |
| 2. EL PERICO     | 8. LA GUINEA              |
| 3. ALTO RETIRO   | 9. GALLEGO                |
| 4. SAN MARTIN    | 10. BELLA VISTA           |
| 5. BAJO PESCADOR | 11. SAN SEBASTIAN         |
| 6. MONTE BELLO   | 12. VILLA MERCEDES        |
|                  | 13. EL CARMEN DE LA PLATA |

e) Corregimiento de SAN VICENTE. Integrado por las siguientes veredas:

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. BELGICA                 | 11. LA ESMERALDA         |
| 2. EL LIBANO               | 12. AGUA BONITA ESTATUAS |
| 3. LA PALMA                | 13. LAS BRISAS           |
| 4. LOS LAURELES (LA PALMA) | 14. BUENOS AIRES         |
| 5. EL TRIUNFO              | 15. BAJO VILLA MERCEDES  |
| 6. DOS AGUAS               | 16. SANTA MARTA          |
| 7. SAN MATEO               | 17. SAN MIGUEL           |
| 8. VILLA COLOMBIA          | 18. VILLA ESPERANZA      |
| 9. SECTOR ALTO SAN MIGUEL  | 19. SECTOR BAJO ROSAL    |
| 10. SECTOR DE LA ALPINA    | 20. SECTOR EL ROBLE      |

f) Corregimiento del Cedro

1. CHILICAMBE
2. EL CARMELO
3. BAJO MOSCOPAN
4. EL ROSAL
5. EL LIMON
6. EL CERRITO
7. LOS ALPES
8. LAS ORQUIDEAS
9. EL SALADO
10. VILLA DE LEYVA
11. LA ESTRELLA
12. EL CHOCO

g) Corregimiento de Fátima

1. LAS MERCEDES
2. BAJO CAÑADA
3. ALTO SAN FRANCISCO
4. SAN JUAN
5. PANORAMA
6. ALTO CAÑADA

Las cuales se presentan en el mapa de Corregimientos y Proyectos.

h) Para el área urbana se tienen los siguientes barrios:

- |                    |                    |                   |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| 1. SAN SEBASTIÁN   | 11. PROVIVIENDA    | 20. LA POLA       |
| 2. EL POMO         | 12. OBRERO         | 21. B. PÁEZ       |
| 3. SAN RAFAEL      | 13. LAS BRISAS     | 22. EL LIBERTADOR |
| 4. VILLA DEL PRADO | 14. RAFAEL RAMÍREZ | 23. LA ESTANCIA   |
| 5. LAS ACACIAS     | 15. J. DARIO OVIEZ | 24. EL ATICO      |
| 6. GUAMITO         | 16. SAN ANTONIO    | 25. LA LIBERTAD   |
| 7. CANADÁ          | 17. JARDÍN         | 26. LAS QUINTAS   |
| 8. CAMILO TORRES   | 18. LAS AMÉRICAS   | 27. GARCÍA ROVIRA |
| 9. EL JORDÁN       | 19. EL PORTAL      | 28. DIEGO OSPINA  |
| 10. LA FLORESTA    |                    |                   |

Estos se presentan en el mapa división política urbana.

## **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.**

**ARTICULO 20:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de La Plata el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio. A continuación se presenta la conceptualización de cada uno de estos elementos.

### **SUELO URBANO.**

**ARTICULO 21:** Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el PBOTM. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios, y las cabeceras corregimentales de los centros poblados de Belén, Gallego-Villalosa, San Andrés, Monserrate, San Vicente, Santa Leticia. Ver mapa de Corregimientos y Proyectos.

### **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

**ARTICULO 22:** Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. mapa de zonificación Urbana.

### **SUELO SUBURBANO**

**ARTICULO 23:** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 99 de 1993 y con la Ley 142 de 1994. Se incluye en esta categoría los suelos correspondientes al corredor urbano interregional que comunica La Plata – Belén – Popayán, en el sector comprendido entre el perímetro del casco urbano, sectores de las veredas el Tablón, Bajo Cañada y Fátima. El uso principal de este tipo de suelos es agropecuario y forestal, siendo compatible con la construcción de servicios comunitarios de carácter rural, condicionado para la construcción de vivienda de baja densidad y corredores urbanos interregionales. No se podrá dar un desarrollo urbano, el índice de ocupación máximo, en concordancia con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, para la construcción de vivienda es del 30% hace parte de esta categoría un sector de la vereda Panorama, margen izquierdo del río La Plata y la vía que conduce a Inza, hasta cortar con el zanjón el Guayabo, este sector se utilizara para ser utilizado como zona industrial, cuando el municipio lo requiera. Ver mapa de proyectos.

### **SUELO RURAL.**

**ARTICULO 24:** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. mapa de clasificación general del territorio.

### **AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL.**

**ARTICULO 25:** Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

### **SUELO DE PROTECCION**

**ARTICULO 26:** Constituidos por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones, que por sus características ambientales, paisajísticas o geográficas, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Dentro de esta categoría de suelos como se menciona puede estar localizada en suelos urbanos, de expansión urbana, rurales y suburbano, para el municipio de la plata se encuentran dentro de estas categoría las áreas expuestas a amenazas y riesgos por deslizamientos, inundaciones y fallas geológicas, los ecosistemas estratégicos para el

mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad, ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables, y las los ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad, ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos

## **ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO.**

### **CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.**

**ARTICULO 27 :** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

**ARTICULO 28: USO PRINCIPAL** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**ARTICULO 29: USO COMPLEMENTARIO** Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 30: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por el Consejo Municipal de Planeación, con la debida divulgación a la comunidad.

**ARTICULO 31: USO PROHIBIDO** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

## **PARTE II COMPONENTE RURAL**

### **POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO.**

**ARTICULO: 32** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacía el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

### **ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

#### **SUELO RURAL.**

**ARTICULO 33:** Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes áreas, se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo y en la tabla de usos del suelo en el componente rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial .

**Carreteras primarias: 30metros.**  
**Carreteras secundarias: 24 metros.**  
**Carreteras terciarias: 20 metros.**

**Estas medidas se tomaran a la mitad a cada lado del eje vial.**

Se tendrán como especificaciones técnicas para las vías del municipio de La Plata las siguientes:

Espesor mínimo de afirmado 20 centímetros en toda clase de vías.

Obras de drenaje con tubería con diámetros mínimos de 30 pulgadas reforzada. La construcción ó no de obras de arte y el número de éstas por kilometro serán definidas por el diseñador. Sin embargo, la secretaria municipal de obras emitirá su concepto.

Para las carreteras primarias sus especificaciones técnicas se diseñaran cumpliendo las normas establecidas por el Instituto Nacional de Vías

#### CRITERIOS GEOMÉTRICOS PARA LAS VIAS DEL MUNICIPIO DE LA PLATA HUILA.

| TITULO   |                             | UNID | SECUNDARIAS           |        |        | TERCIARIAS |        |        |
|--|-----------------------------|------|-----------------------|--------|--------|------------|--------|--------|
| Clase de terreno (plano ondulado, montañoso y escarpado) |                             |      | P/O                   | M      | E      | P/O        | M      | E      |
| Velocidad del diseño                                     |                             | Kph  | 30                    | 25     | 20     | 25         | 20     | 20     |
| Calzada  |                             | m    | 6.0                   |        |        | 6.0        |        |        |
| Corona   |                             | m    | 6.0                   | 6.0    | 6.0    | 6.0        | 6.0    | 6.0    |
| Radio mínimo   |                             | m    | 25                    | 20     | 20     | 20         | 20     | 20     |
| Grado de curvatura                                       |                             | 0°   | 23'4"                 | 28'57" | 28'57" | 28'57"     | 28'57" | 28'57" |
| Pendiente máxima   |                             | %    | 6                     | 9      | 12     | 6          | 11     | 14     |
| Peralte máximo   |                             | %    | 10                    |        |        |            |        |        |
| Pendiente mínima   |                             | %    | 1                     |        |        |            |        |        |
| Pendiente – transversal recomendada                      |                             | %    | 2                     |        |        |            |        |        |
| CURVAS VERTICALES  | Convexa: Longitud = L       | m.   | NO INFERIOR A 30 Mts. |        |        |            |        |        |
|  | Cóncava: Longitud = L       | m.   | NO INFERIOR A 30 Mts. |        |        |            |        |        |
| DISTANCIA DE VISIBILIDAD                                 | De parada                   | m.   | 26                    | 20     | 15     | 20         | 15     | 15     |
| ENTRETANGENCIA   | Curvas del mismo sentido    | m.   | 35                    | 25     | 25     | 25         | 25     | 20     |
|  | Curvas de sentido contrario | m.   | 30                    | 25     | 25     | 25         | 25     | 15     |

las vías ya construidas al momento de la publicación del presente acuerdo, y que no cumplan con los requisitos técnicos establecidos por el mismo, darán lugar a un programa posterior de mejoramiento de carreteras para adecuarlas a las nuevas normas.

Los proyectos viales en cualquiera de sus fases se desarrollarán cumpliendo la normatividad ambiental establecida en el marco de la Ley 99/93 y su decretos reglamentarios.

#### AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

**ARTICULO 34:** Es deber fundamental del Municipio velar por la protección del medio ambiente y promover su territorio como un territorio de ecosistemas protegidos, de reservas forestales y faunísticas y riqueza hídrica. Para lo cual se clasifica en los siguientes Ecosistemas y se reglamenta su ocupación y protección.

**ARTICULO 35: ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS.** Se consideran ecosistemas estratégicos para el antenimiento del equilibrio y la biodiversidad, a nivel municipal, a aquellos que demandan prioridad para su protección y

conservación, bien sea por sus valores ecológicos, culturales e históricos, como por los beneficios directos que le representan a la población y al desarrollo en general del municipio. En el municipio encontramos los siguientes y su ubicación se aprecia en el mapa de zonificación.

a) **PARQUE NACIONAL NATURAL PURACÉ – P. N. N. P.** Es un ecosistema estratégico para el mantenimiento

del equilibrio y la biodiversidad. Su Uso principal es de Protección, conservación, es propicio para las actividades de investigación científica y la recreación. Queda prohibido usarlo para adjudicación de baldíos; venta de tierras; desarrollar actividades industriales, ganaderas, agrícolas, minera, en la construcción y/o urbanización, quema y tala; caza, pesca o cualquier otra actividad extractiva.

1. El representante legal del municipio de La Plata coordinara las gestiones necesarias a nivel nacional y departamental, para delimitar la zona de litigio entre los departamentos del Huila y el Cauca, municipios de La Plata y Puracé respectivamente, para proteger este ecosistema.
2. Convalidar la cartografía y definir responsabilidades territoriales en esta zona.
3. Establecer un comité que permita coordinar la colaboración conjunta entre los municipios de La Plata y Puracé y de estos con las Corporaciones Regionales del Cauca, Huila y Surandina de Parques, con el propósito de salvaguardar el ecosistema estratégico del P. N. N. P.
4. Es importante anotar lo prioritario que resulta el solucionar el problema de deslinde en el área entre los dos departamentos para poder definir las competencias y responsabilidades territoriales de cada uno de ellos y los respectivos municipios.
5. La Administración Municipal a través de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, establecerá un monitoreo para el control del uso del suelo rural y evitar la ampliación de la frontera agrícola. También deberá adelantar campañas educativas y de capacitación a la comunidad para que preserven los recursos ambientales existentes en el municipio. Además deberá coordinar con las instituciones como la CAM, Surandina de Parques, la CRC y el programa Plante la reconversión de los sistemas de producción económica, actividades como aprovechamiento forestales y cultivos ilícitos, por actividades de bajo impacto sobre el ambiente. Implementación de proyectos agroforestales y ecoturísticos

b) **AREAS DE AMORTIGUACIÓN DEL P. N. N. P. Y DE PÁRAMO Y SUB PÁRAMO.** Es un ecosistema estratégico para el mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad en donde su uso principal es para actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales, revegetalización con especies nativas y protección de especies founísticas y florísticas en vía de extinción. En él se podrá desarrollar actividades de recreación contemplativa; ecoturismo; rehabilitación ecológica: investigación controlada y protección de especies en vía de extinción. Queda para uso condicionado en actividades como agropecuarias tradicionales, captación de aguas (acueductos); construcción de vías; aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos o plantas e infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles. Se prohíbe para uso institucional; agropecuario mecanizado o tradicional de alto impacto; recreación masiva; parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre; urbanísticos; minería; extracción de materiales de construcción; extracción de especies en vía de extinción y actividades como la tala, quema, caza.

c) **AREAS DE RESERVA FORESTAL DE MEREMBERG, LAGUNA DE SAN ANDRÉS, CASCADA DE LA AZUFRADE.** Es un ecosistema estratégico para el mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad en donde su uso principal conservación; preservación de los recursos naturales; establecimiento forestal y manejo integral. En él se podrá desarrollar actividades como la construcción de sendero de interpretación ambiental y jardín botánico destinado a la producción de conocimiento y a la conservación de plantas en vía de extinción; recreación contemplativa; rehabilitación; investigación controlada; educación ambiental; ecoturismo; administración y control integral de la zona de reserva. Se presenta para un uso condicionado en actividades como silvicultura; aprovechamiento sostenible y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles y totalmente prohibido para actividades de explotación agropecuaria, extracción de especies arbóreas en vía de extinción; minería a cielo abierto; industria; urbano y suburbano; tala, pesca y caza.

d) **ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y LOS PROCESOS PRODUCTIVOS.** Son aquellos ecosistemas que satisfacen las necesidades de una comunidad en cuanto a agua, aire, alimentos, energía y recreación y cuyo propósito social tienen como finalidad alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos. En estas áreas se pueden desarrollar como actividades preservación y recuperación de caudales (regulación hídrica y calidad del recurso); conservación de suelos y restauración, protección, conservación y restauración del bosque ribereño. Se puede dar un uso condicionado para la captación de aguas; incorporación de vertimientos (siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos); construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación; embarcaderos; puentes y obras de adecuación; desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre, siempre y cuando cumpla con las normas

ambientales vigentes. Se prohíbe para la adjudicación de baldíos; usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, vertimiento de aguas residuales o servidas, disposición de residuos sólidos, tala, quema y rocería de la vegetación.

1. Declárense ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos a todas las fuentes hídricas y sus áreas de ronda.
2. El municipio de La Plata cuenta con 3'130.300 metros lineales de causas hídrico que demandan de acciones estratégicas para su recuperación, protección y conservación, debido a que en muchos puntos de estos causes se abastecen los diferentes acueductos existentes en el municipio. Es necesario que la Administración Municipal junto con la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena C.A.M. y la Central Hidroeléctrica de Betanía C.H.B. concerten acciones encaminadas a reforestar y conservar estas 9.390,9 hectáreas de protección del cause hídrico.
3. Realizar convenios de cooperación entre el municipio, las Universidades y los Centros de Investigación con el fin de realizar estudios de flora y fauna y otros aspectos relacionados con los recursos naturales del municipio.

### **AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS POR DESLIZAMIENTO, INUNDACIONES Y FALLAS GEOLOGICAS.**

**ARTICULO 36:** Areas expuestas amenazas y riesgo por inundación, deslizamientos y fallas geológicas son las áreas frágiles y deterioradas, propensas a deslizamientos, erosiones, inundaciones erupciones volcánicas. A estas zonas se les debe brindar atención prioritaria por representar amenazas de alto riesgo, en concordancia con la Ley 46/88. Ver mapa de zonificación. Estas áreas se deben destinar a la conservación, protección y restauración natural por su condición biofísica. Son áreas propicias para la investigación científica y la educación ambiental. Su uso es condicionado para actividades como repoblamiento vegetal, recuperación de márgenes, construcción de obras mecano- vegetativas para el control de erosión. No se permite sustraer ni hacer aprovechamiento de los recursos naturales, así como también se prohíben para el uso agropecuario mecanizado; cultivos limpios; minería a cielo abierto; recreación masiva; parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre (loteo); uso urbano y suburbano; extracción de materiales de construcción

1. Para la reubicación de las familias que se encuentran en estas áreas de amenazas por deslizamiento, inundación o sobre fallas geológicas, La Administración Municipal definirá los programas de reubicación para estas viviendas en un período de corto, mediano y largo plazo. Estas acciones serán concertadas con las comunidades directamente afectadas, y en proporción a los recursos económicos de que disponga el municipio para ello y en concordancia con las leyes vigentes.
2. El municipio de La Plata, en sus diferentes procesos de desarrollo, incorporará elementos de prevención y reducción del riesgo como factor fundamental en la planificación municipal, e integración de la comunidad plateña para el fomento de una cultura de la prevención.
3. En la actual llanura de inundación, o cauce menor del río La Plata y al igual que todas las quebradas y demás ríos del área urbana y rural, que está expuesta a inundaciones normales, no se debe permitir ningún tipo de asentamiento.
4. A las obras de urbanismo que se emprendan se les debe exigir estudios detallados del subsuelo y obras de adecuación que garanticen la construcción de las mismas. sobre los cuales se debe tener estricta vigilancia y control por parte de las autoridades municipales.
5. Realizar estudios mas detallados de amenazas y vulnerabilidad que permitan determinar el grado de riesgo en el municipio de La Plata.
6. En toda obra de ingeniería, proyecto constructivo o infraestructura, la Oficina de Planeación Municipal debe exigir los estudios geotécnicos necesarios para la ejecución de los mismos. Se debe dar cumplimiento y aplicación de la Norma Sismoresistente, establecida en la Ley 400 de 1997, como también en el Decreto 33 de 1998 y su norma reglamentaria NSR-98.
7. En las áreas de amenaza alta por deslizamientos activos no se permite la ubicación de asentamientos humanos ó la construcción de viviendas. Los sectores más vulnerables a deslizamientos rotacionales son las unidades de paisaje de Macizo Disectado y Valles Erosionales. Se encuentra en sector de las veredas Alto Coral, El Coral,

La Lindosa, La Morena, Azufrada, Alto San Isidro, El Bosque, Alto Retiro, Cansarrocines, Laderas, San Francisco, Fátima, Alto Cañada, San Juan, Alto Getzen, Betania, Monserrate, La Mesa, El Líbano, El Rosal, La Esmeralda, Bajo Villa Mercedes, Gallego, La Aurora, El Congreso, Zona de Litigio y Parque Nacional Natural Puracé. Ver Plano de Amenazas.

8. En áreas de amenaza alta por deslizamientos potenciales en zonas de alta pendiente La Oficina de Planeación Municipal deberá controlar su ocupación y la construcción de viviendas, en concordancia con las características geomecánicas de los suelos. Estas áreas están en sectores de las veredas Getzen, Alto Getzen, Monserrate, La Estrella, El Rosal, Las Orquídeas, El Choco, Los Alpes, Bajo Moscopan, La Palma, San Sebastián, La Esmeralda, El Triunfo, Gallego, El Porvenir, San Rafael, Bajo Pescador, El Carmen de La Plata, Bajo Rico, El Pescado, El Arrayán, Belén, La Estación, La Aurora, San José de Juntas, Tesorito, Los Sauces, Las Acacias, La Unión, La Esmeralda, Zona de Litigio, Agua Bonita, EL Líbano. Ver plano de amenazas

## AREAS DE APTITUD PARA EL DESARROLLO SOCIO ECONOMICO

**ARTICULO 37:** AREAS DE APTITUD PARA EL DESARROLLO SOCIO ECONOMICO son aquellas áreas en donde se puede practicar un uso sostenible de la tierra bien sea en actividades agropecuarias o forestales o la combinación de estas (agroforestería), acordes a sus restricciones. Estas áreas se dividen en: a) Areas de Aptitud para el Desarrollo Socioeconómico con **Restricciones Mayores**, las cuales su uso principal es para protección y preservación de los recursos naturales con actividades productivas de bajo impacto y conservación, reforestación con especies nativas; se debe dedicar como mínimo el 20 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental. También son compatibles con usos como la restauración ecológica; investigación; vivienda de propiedad del trabajador; establecimientos institucionales de tipo rural; granjas de especies menores; actividades agrosilvopastoriles con especies nativas y especies menores agroforestería. Se prohíben para uso agropecuario mecanizado; recreación masiva; parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre; urbano y suburbano; extracción de materiales de construcción; industrias contaminantes por residuos y cultivos limpios. b) Areas de Aptitud para el Desarrollo Socioeconómico con **Restricciones Menores**, son tierras para uso agropecuario tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental. En estas áreas se puede construir vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural. Queda condicionado para cultivo de frutales ; agroindustrial; granjas avícolas; cunículas y porcinas; infraestructura de servicios y totalmente prohibida para construcción de centros vacacionales; urbanos y suburbanos; industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda. Como se indica en el mapa de zonificación del territorio del municipio de La Plata.

1. Formular en el programa agropecuario municipal el uso, conservación y manejo de suelos, con criterio de desarrollo sostenible, mediante la adopción de usos alternativos, el mejoramiento y la transformación de los sistemas de producción.
2. Ejercer control sobre las actividades del usufructo de los recursos forestales. Estas acciones estarán dirigidas principalmente a las actividades de comercialización de la madera en los depósitos, exigiendo un registro de los volúmenes, procedencia y especies que allí se comercializan y del proveedor que las suministra.
3. El aprovechamiento de los suelos del municipio deberá efectuarse en forma que mantenga su integridad física y su capacidad productora, lo cual significa que en su utilización se deben aplicar normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación y asegurar de este modo su conservación.
4. Reorientar la producción agropecuaria y forestal optimizando la aptitud de sus suelos, que permitan la protección adecuada de los mismos y el aumento de su productividad mediante adecuaciones tecnológicas.
5. Mediante procesos concertados entre la administración municipal, el Consejo Municipal de Desarrollo Rural, las asociaciones de campesinos y demás organizaciones sociales comunitarias y de profesionales del sector se deberán establecer los mecanismos y acciones de sensibilización que permitan socializar los aspectos relacionados con la vocación y limitantes de los suelos del municipio de La Plata.
6. Fortalecer mecanismos de planificación y producción agropecuaria subregional para el suroccidente del Huila, mediante la creación y el fortalecimiento de cooperativas de producción y comercialización en donde se establezcan cupos y se garantice su comercialización.

7. Incorporara la diversificación de cultivos del café en las áreas de producción y en los cuales tiene vocación sus suelos. Estas actividades de desarrollo económico pueden emplearse cultivos forestales, frutícolas y hortícolas
8. Dentro de las principales actividades que adelanta la UMATA se incluirá el desarrollo de proyectos de reforestación comunal de carácter dendroenergético con especies de rápido crecimiento y alto nivel calórico.
9. Aumentar la planta de personal técnico y capacitación no solo desde los aspectos y si tan bien en el aspecto de extensionista como tal (un verdadero trabajo comunitario).
10. Coordinar el servicio de asistencia técnica agropecuaria en el municipio de La Plata, con la participación de todas las entidades gremiales que funcionan, (Comité de Cafeteros, Plante, Sena, entre otros),
11. Implementación de una estructura de planificación y mercadeo agropecuario mediante la creación de cooperativas o asociaciones de productores campesinos conformados a nivel local por corregimientos y con una estructura central que coordine y de directrices de producción y comercialización subregional.
12. Crear una producción agropecuaria planificada con la participación activa de los productores rurales dentro del contexto regional y en base a la oferta ambiental del municipio.
13. Implementar un sistema de información subregional que permita estar actualizados en cuanto a producción, precios y mercadeo, con el fin de articular regional y nacionalmente la comercialización agropecuaria, para lograr establecer producción y cupos.
14. Contratar el estudio y diseño para el montaje de una planta agroindustrial para la transformación de los productos agropecuarios de la subregión del sur – occidente del Huila.
15. En concordancia con la legislación agraria existente, y con el objeto de mantener el carácter del suelo rural, la capacidad superficiaria mínima permitida para las parcelaciones es de tres (3) hectáreas.
16. El uso principal y el globo se deben mantener como unidades indivisibles que solo podrán contener un máximo de una (1) solución de vivienda para el propietario y la opción de una adicional para trabajadores. En los mismos términos podrán desarrollarse los predios con área menor a tres (3) hectáreas, que existan a la fecha.
17. Para los predios ubicados en pendientes entre 12% y 50%, su área predial mínima es de tres (3) has, y para los que se encuentren en pendientes entre 50% y 75% y mayores de 75%, su área predial mínima es de 6 has. Estos parámetros pueden modificarse previos estudios detallados sobre la capacidad potencial de los suelos y los tipos de cultivos que pueden sostener.
18. Cualquier tipo de construcción (industrial, institucional o residencial) en área rural, debe ser construida según las normas del código Colombiano de sismoresistencia.
19. Ante las condiciones sociales, económicas y ambientales que presenta el municipio de La Plata, se prohíben los programas de reubicación de poblaciones procedentes de otros municipios y departamentos

## **AREA DE SUELO SUBURBANO**

**ARTICULO 38:** AREA DE SUELO SUBURBANO. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 99 de 1993 y con la Ley 142 de 1994. Se incluye en esta categoría los suelos correspondientes al corredor urbano interregional que comunica La Plata – Belén – Popayán, en el sector comprendido entre el perímetro del casco urbano, sectores de las veredas el Tablón, San Juan y Fátima. El uso principal de este tipo de suelos es agropecuario y forestal, siendo compatible con la construcción de servicios comunitarios de carácter rural, condicionado para la construcción de vivienda de baja densidad y corredores urbanos interregionales. No se podrá dar un desarrollo urbano, el índice de ocupación máximo, en concordancia con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, para la construcción de vivienda es del 30% . Como se indica en el mapa de proyectos

1. Cualquier tipo de construcción (industrial, institucional o residencial) en área suburbana, debe ser construida según las normas del código Colombiano de sismoresistencia.
2. En cuanto a la vivienda campestre, la capacidad superficiaria mínima permitida para los predios destinados a esta, será de tres (3) hectáreas, con una ocupación máxima del 30% y con actividades de reforestación para restauración ecológica, con vegetación nativa, mayor al 70% del predio. El uso principal y el globo se deben mantener como unidades indivisibles que solo podrán contener un máximo de una (1) solución de vivienda para el propietario y la opción de una (1) adicional para trabajadores. Se deberá contar con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

## **AREAS PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO**

**ARTICULO 39:** AREAS PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO. Son aquellas áreas destinadas para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, en donde su uso principal es al tratamiento y desarrollo ecoturístico. Se prohíbe para la adjudicación de baldíos, venta de tierras, actividad industrial, ganadera, agrícola, minería, construcción y / o urbanización, quema, caza y tala. Ver mapa de proyectos

1. explorar otros usos del suelo: Turístico, terapéutico (aguas termales), como refugio de fauna mayor, venta de agua. Agroforestería y silvicultura (apiarios, pescaderías, industria maderera de especies nativas o exóticas compatibles, etc.)
2. Declaren áreas de alternativa Ecoturística, Arqueológica, Arquitectónica y Natural los sitios de Agua Bonita – Estatuas; Reserva de San Martín; La Reserva del Líbano; la cascada de La Azufrada; la cascada de Candelaria; Los Termas de San Sebastián y la laguna de San Andrés y conservar los sitios ya declarados patrimonio histórico y cultural como la Casa Hacienda la Lindosa; Capilla de San Andrés; Parroquia de San Sebastián; La tumba del Padre Pedro María Ramírez y La reserva forestal de Meremberg.
3. Recuperar y Decomizar las piezas de escultura, cerámica y orfebrería para el futuro museo arqueológico municipal de la Villa de San Sebastián de la Plata, el cual puede ser ubicado en la casa de la cultura. Crear estímulos tributarios y reconocimientos públicos a las personas que posean piezas arqueológicas y las donen al museo arqueológico municipio.
4. Construcción del parque y museo arqueológico de Agua Bonita Estatuas

**ARTICULO 40:** Créase el Comité Municipal de Reconocimiento Histórico y Cultural, cuya función primordial será estudiar e impartir aprobación para la elaboración de monumentos, construcción de obras de connotación histórica, instalación de placas conmemorativas o programación de actos públicos para exaltar la vida y obra de personas naturales o jurídicas que sirvan de ejemplo para el pueblo Plateño.

**PARAGRAFO :** El Comité Municipal de Reconocimiento Histórico y Cultural se reunirá para definir su reglamento y concertar funciones y tareas acordes a su función primordial; éste estará integrado por :

El Alcalde de La Plata, quien lo presidirá.

Dos representantes del Concejo Municipal de amplia trayectoria histórica y cultural elegidos por la corporación.

Dos representantes de la Academia Municipal de Historia.

Un representante de la Sociedad de Amor al Municipio de La Plata, o de una institución que haga sus veces.

## **PARTE III - COMPONENTE URBANO**

### **TITULO I**

**POLÍTICAS DE PROTECCION, PRESERVACION SEGÚN LA NATURALEZA DE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANA, CRECIMIENTO, FORMA Y ESTRUCTURA FISICA INTERNA**

**ARTICULO 41:** Adóptase como política de ordenamiento urbano la protección, preservación según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana se orientará básicamente sobre la siguiente zonificación:

**Zonificación para el Manejo de las Areas de Conservación y Protección de los recursos naturales de estructura urbana**, para la preservación y fomento de aquellos usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la defensa de dichos elementos y para la exclusión y restricción de aquellos usos que los afecten negativamente.

**Zonificación para el Manejo del patrimonio cultural del la ciudad a nivel de Conjuntos Urbanos, Históricos y de identidad urbana**, para la preservación y fomento de usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la preservación de los mencionados valores y para la exclusión o restricción de aquellos usos que los amenacen o pongan en peligro.

**Zonificación para el Manejo de Areas expuestas a Amenazas y riesgos de la estructura urbana**. Pertenecen a este nivel de zonificación la sectorización del territorio urbano de La Plata el establecimiento y regulación de los sectores de amenaza y riesgo por inundación, ocupación de viviendas en zonas de ronda, riesgo por avalancha, riesgo por Socavación lateral, riesgo por deslizamientos y por actividad Sísmica,

**Zonificación para la preservación y manejo del espacio público**, infraestructura de vías, transporte, redes y servicios

**Zonificación para el Manejo y Preservación de Equipamientos colectivos** y espacios públicos libres para parques y zonas verdes y señalamiento de áreas de Cesión obligatoria gratuita al patrimonio público de estos Bienes de uso público por parte de propietarios y urbanizadores.

**ARTICULO 42:** El crecimiento físico de la ciudad, será de una configuración alargada, orientada básicamente a promover el crecimiento bajo la linealidad del Río La Plata. Esta forma permite el crecimiento sin afectación de las zonas de paisaje así como el crecimiento sobre zonas que no presentan alta incidencia de amenazas y riesgos. Se establece la siguiente zonificación de crecimiento:

**Zonificación para la definición de Areas Urbanas, Suburbanas y Areas de Expansión Urbana**, con propios ámbitos de normatividad, a fin de garantizar el proceso ordenado de incorporación de nuevas áreas urbanas de los sectores de áreas suburbanas que sean susceptibles de ser definidas en usos urbanos así como establecer una separación conveniente entre el área construida y el área rural.

**Zonificación para la reglamentación de usos y estructuras en los sectores afectados por el programa de vivienda de Interés social** con adaptación de terrenos suburbanos con inversión determinante, específicamente destinada a la ejecución de tal programa.

**Zonificación para la reglamentación de usos y estructuras en los sectores afectados por el programa de renovación urbana**, el cual es determinado para aquellas áreas que por su total inadecuación en cuanto a usos y estructuras requieren una política que propicie el desarrollo de nuevas funciones en el área.

**ARTICULO 43:** Adóptase como política de estructura interna aquella contempla un desplazamiento de la actividad Múltiple central a lo largo de corredores lineales de actividad múltiple que se estructuran sobre ejes viales de tráfico lento, rematando en corredores viales de nodos o plazoletas que permitan el desenvolvimiento de la malla vial. Estos corredores de actividad múltiple, sirven de eje sobre el cual se estructuran las zonas de manejo ambiental y cinturones verdes que se encuentran complementando a su vez los corredores viales de tráfico rápido en los cuales las actividades múltiples se encuentran restringidas.

Esta estructura pretende descentralizar las actividades urbanas, respetando los patrones de implantación de actividades terciarias a lo largo de los corredores de transporte público, donde se suprimen las zorras de tracción animal por vehículos colectivos que permitan el desplazamiento de la población sin afectación del medio ambiente. En cuanto a la malla vial, la estructura propuesta identifica los ejes viales de tráfico rápido con las vías de acceso a la ciudad para lo cual se propone la Avenida Circunvalar y la Avenida Longitudinal Regional, la cual se proyecta como eje dorsal del transporte de carga y tráfico intermunicipal, las cuales se articularán a la estructura urbana inicial bajo la conexión de nodos o plazoletas que permitan su vinculación con vías locales y con la red primaria. Esta malla vial se complementa en el sentido transversal con ejes que clasifican y jerarquizan el tráfico de acuerdo a las actividades de sus zonas circundantes. Es así como el sistema pretende articular las redes propuestas con las redes existentes, permitiendo además de servir de base de la estructura urbana, la integración de las áreas existentes con las propuestas de expansión bajo la conexión de nodos como parte fundamental del sistema vial.

En cuanto al sistema de parques, zonas verdes y recreativas, se concibió una propuesta de estructura urbana que respondiese más a las necesidades de verde de la ciudad que a las necesidades puntuales de cada uno de los barrios que

componen el área urbana de La Plata. Como punto máximo de consolidación de áreas verdes, se propone el Parque Lineal sobre el Río La Plata, el cual se constituirá en el pulmón, eje y sitio de esparcimiento de la ciudad, con el propósito de volver la ciudad al Río y evitar que se consoliden desarrollos habitacionales que pueden fácilmente convertirse en áreas de riesgo. A partir de este parque se continuará el sistema verde bajo el mejoramiento de las áreas verdes de andenes articulados a plazoletas, Nodos, parques existentes y zonas de preservación y Manejo Ambiental tanto existentes como de las zonas de expansión y suburbanas propuestas.

**ARTICULO 44:** Las políticas urbanas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el área urbana de La Plata en el presente Acuerdo, contienen en sus aspectos físicos los siguientes:

Incentivar el crecimiento de la ciudad mediante la incorporación de áreas de expansión, el establecimiento de áreas suburbanas y delimitación de áreas con baja actitud agrológica.

Reglamentar el desarrollo urbanístico controlado de áreas que posean valor ambiental, ecológico, paisajístico o agrológico.

Establecer normas sobre usos de terreno y la intensidad de éstas, en aquellas que no posean aptitud agropecuaria o forestal.

Promover el incremento de la densidad en las áreas desarrolladas, así como la densificación de aquellas por desarrollar, a fin de obtener por esa manera un uso más intenso del suelo urbano y un aprovechamiento de la infraestructura existente.

Estimular la utilización y densificación de las áreas localizadas en la zona centro de la ciudad.

## TITULO II

### DEFINICIONES

**ARTICULO 45:** Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, adóptense las siguientes definiciones:

#### **Actividad Contaminante**

Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, gaseosos o energéticos que, por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

#### **Afectación:**

Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas de interés social.

#### **Agrupación:**

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

#### **Aislamiento lateral:**

Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

#### **Aislamiento Posterior**

Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

#### **Altura de la edificación**

Es el número de pisos permitidos, tomados por el frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

#### **Altura de pisos**

Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

#### **Ancho de vía**

Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación

#### **Andén**

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

#### **Antejardín**

Es el área de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía

#### **Area Bruta Urbanizable**

Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar

#### **Area Construida**

Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

#### **Area Cubierta**

Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal

#### **Areas de Actividad**

Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide el área urbana con el fin de reglamentar sus usos.

#### **Areas de Actividad Agrológica**

Son aquellas que según su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

#### **Areas de Actividad Múltiple**

Son aquellas que por estar o ser previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la vida citadina.

#### **Areas de Actividad Residencial**

Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforman alrededor de áreas y ejes de actividad múltiple.

#### **Areas de Actividad Especializada**

Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en sus alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

#### **Areas de Control Ambiental o Aislamiento**

Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

#### **Area de lote**

Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos

#### **Areas desarrolladas**

Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro de servicios.

#### **Area Libre**

Es la superficie resultante del lote a descontar en área ocupada

#### **Area Neta Urbanizable**

Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, canales, líneas de tensión, etc.

#### **Area no edificable**

Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

#### **Areas Sin desarrollar**

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.

#### **Area útil**

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

#### **Area verde**

Es el espacioabierto empedrado de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

#### **Balcón**

Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale de la fachada

#### **Calzada**

Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos

#### **Cesión Tipo A**

Es la parte del predio transferida por el urbanizador, a la Administración Municipal, a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

#### **Cesión Tipo B**

Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado

#### **Conjunto**

Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

### **Construcción**

Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente

### **Corredores regionales**

Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas de uso externo.

### **Culata**

Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente propiedades vecinas

### **Demarcación**

Es la fijación de línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

### **Densidad**

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades

### **Densidad Bruta**

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

### **Densidad Neta Urbanizable o Densidad Neta**

Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea neta de terreno utilizado.

### **Densidad Restringida**

Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuyas características se desea preservar.

### **Eje de Actividad**

Son las áreas a lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con uso intensivo.

### **Empate**

Es la armónica integración de paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

### **Equipamiento**

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

### **Equipamiento comunal privado**

Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo.

### **Estacionamiento**

Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores

### **Estructura Urbana**

Es la organización física de las actividades urbanas

### **Fachada Exterior**

Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal

### **Fachada Interior**

Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos

### **Garaje**

Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos

### **Impacto Ambiental**

Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana

### **Impacto Social**

Son incomodidades de tipo socio-sicológico, generados por el funcionamiento de una actividad urbana

### **Impacto Urbano**

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

### **Intensidad de Uso**

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

### **Legalización**

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

### **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.

### **Malla vial**

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

### **Mejoramiento urbano**

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

### **Norma**

Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulen o encaucen el desarrollo de la ciudad

**Norma mínima**

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

**Normalización**

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

**Obra de Saneamiento**

Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias

**Paramento**

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

**Perímetro de Servicios**

Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos dentro del área urbana.

**Plano**

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

**Plano oficial de zonificación**

Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala el Ordenamiento territorial propuesto y las zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso urbano.

**Predio**

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

**Reglamentación**

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

**Retroceso**

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

**Ronda de los ríos**

Es una área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental, localizada a lo largo de ambos costados de las quebradas y los ríos.

**Sardineles**

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

**Tratamiento**

Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad

**Uso**

Es el tipo de utilización asignado a un terreno urbano, a una edificación o parte de éstos

**Uso Compatible**

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

**Uso Complementario**

Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad

**Uso Permitido**

Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometido esta área.

**Uso Principal**

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

**Uso Restringido**

Es aquel cuyo funcionamiento en un área de Actividad, está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto de la Oficina de Planeación.

**Vivienda**

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

**Voladizo**

Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

**Zona**

Es el área correspondiente a las áreas de actividad

**Zona Especializada de Reserva Ambiental**

Es aquella que es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes en ella con mérito o valor para el paisaje urbano,

**Zona de Influencia**

Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña

**Zona vial**

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

**Zonificación**

Es la división territorial del área urbana de La Plata en zonas y Areas de Actividad, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidades de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

PERIMETRO URBANO

**ARTICULO 46:** El Perímetro urbano es la línea que limita el área en la cual se prevé el desarrollo de la ciudad, contemplando las áreas existentes, de expansión urbana, redensificación, suburbana de expansión y suburbana de Transición. El perímetro de servicios sobre el cual las Empresas de Servicios Públicos suministrarán los correspondientes servicios comprende el área urbana actual, más el área denominada de expansión y de desarrollo progresivo. La prestación de servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 47: Delimitación:** El perímetro urbano del Municipio de La Plata el que se encuentra consignado en el Plano de Tratamientos el cual forma parte del presente Acuerdo, cuyos puntos desde su inicio hasta su cierre se describe a continuación:

COORDENADAS DEL PERIMETRO URBANO PROPUESTO

| SUELO                      | X            | Y           |
|----------------------------|--------------|-------------|
| ZONA DE EXPANSION URBANA   | 1131319.7407 | 756727.1717 |
|                            | 1131562.2038 | 756803.6417 |
|                            | 1131755.4837 | 756819.7259 |
|                            | 1131674.9504 | 756916.2313 |
|                            | 1131739.3771 | 757085.1157 |
|                            | 1131989.0302 | 757093.1577 |
|                            | 1132117.8833 | 757125.3262 |
|                            | 1132125.9367 | 757109.2420 |
|                            | 1132093.7234 | 757044.9050 |
|                            | 1132133.9899 | 756996.6524 |
|                            | 1132392.3151 | 756981.7336 |
|                            | 1132414.7711 | 757002.4333 |
|                            | 1133722.8194 | 756810.3751 |
|                            | 1133513.4330 | 756424.3537 |
|                            | 1133352.3664 | 753247.4271 |
|                            | 1133255.7264 | 756014.2058 |
| 1132820.8437               | 755973.9953  |             |
| ZONA INDUSTRIAL PROYECTADA | 1132586.2545 | 757681.2613 |
|                            | 1132626.5210 | 757890.3563 |
|                            | 1132587.1911 | 758406.9451 |
|                            | 1132925.4308 | 758398.9030 |
|                            | 1133054.2841 | 758318.4819 |
|                            | 1133118.7107 | 758101.3447 |
|                            | 1133384.4703 | 757868.1234 |
|                            | 1133577.7503 | 758069.1763 |
|                            | 113577.7503  | 758173.7238 |
|                            | 1133521.3771 | 758414.9872 |
|                            | 1133642.1769 | 758688.4191 |
|                            | 1133787.1366 | 758712.5455 |
|                            | 1133795.1901 | 758551.7031 |
|                            | 11341253766  | 758133.5132 |
|                            | 1134181.7498 | 758028.9658 |
|                            |              |             |
| SUELO DE SUBURBANO         | 1132319.7281 | 754714.8901 |
|                            | 1131949.2751 | 754618.3847 |
|                            | 1131925.1153 | 754497.7530 |
|                            | 1131796.2620 | 754497.7530 |
|                            | 1131715.7286 | 754578.1742 |
|                            | 1131715.7286 | 754706.8479 |
|                            | 1131627.1421 | 754787.2691 |
|                            | 113546.6088  | 754787.2691 |
|                            | 1131482.1821 | 754698.8059 |
|                            | 1131425.8090 | 754473.6267 |
|                            | 1131353.3291 | 754513.8373 |
|                            | 1131151.9957 | 754355.9529 |
|                            | 1131111.7291 | 754248.4475 |
|                            | 1131079.5158 | 754127.8158 |
|                            | 1130974.8226 | 754119.7737 |

|              |              |
|--------------|--------------|
| 1130926.5026 | 754039.3525  |
| 1130765.4360 | 754111.7315  |
| 1130636.5829 | 753966.9734  |
| 1130596.3162 | 753870.4681  |
| 1130538.0938 | 753802.1570  |
| 1130521.9872 | 753665.4410  |
| 1130215.9608 | 753609.1462  |
| 1130111.2676 | 753424.17116 |
| 1130127.3743 | 753311.5879  |
| 1130191.8007 | 753198.9983  |
| 1130207.9074 | 753134.6615  |
| 1130207.9074 | 752869.2717  |
| 1129837.4544 | 752965.7771  |
| 1129869.6677 | 753279.4195  |
| 1129756.9210 | 753440.2618  |
| 1129748.8678 | 753528.7251  |
| 1129620.0145 | 753681.5252  |
| 1129620.0145 | 753681.5252  |
| 1130175.6940 | 754614.4105  |
| 1130312.6008 | 754686.7894  |
| 1130401.6614 | 754990.0750  |
| 1130240.5948 | 755199.1700  |
| 1130490.2479 | 755360.0123  |
| 1130305.0214 | 755577.1494  |
| 1130643.2613 | 755922.9603  |
| 1130578.8347 | 756003.3813  |
| 1130731.8479 | 756276.8133  |
| 1130458.0346 | 756357.2344  |
| 1130772.1144 | 756839.7613  |
| 1131102.3009 | 756767.3822  |

**ARTICULO 48:** Para futuras modificaciones del perímetro urbano, el alcalde Municipal previo concepto favorable de la oficina de planeación Municipal, deberá presentar el proyecto de acuerdo a consideración del honorable concejo Municipal de La Plata - Huila .

#### TITULO IV

#### REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

#### SUBTITULO I

#### Aspectos Generales

**ARTICULO 49:** Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo en el área urbana, suburbana, de expansión y de desarrollo progresivo del casco municipal de La Plata - Huila, se determinan áreas de actividades donde se asigna especialmente estos usos y una clasificación de los diferentes establecimientos.

**ARTICULO 50:** Los usos del suelo en el Area Urbana , Suburbana de Expansión y de desarrollo progresivo del Municipio de La Plata - Huila se asignan en áreas de actividad múltiple, áreas de actividad residencial y áreas de actividad especializada.

**ARTICULO 51:** La asignación de usos a las áreas de actividad de que trata el artículo anterior se hace mediante la clasificación de establecimientos comerciales, Industriales, Institucionales, Recreativos y Residenciales se asignan a los terrenos de acuerdo con: La estructura urbana adoptada en el Título I de este Acuerdo, el potencial agrológico y los usos existentes.

#### SUBTITULO II

## Zonificación y Usos en General

**ARTICULO 52:** Zonificación: Es la división del territorio del área urbana de La Plata, con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

**ARTICULO 53:** Uso: Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

**ARTICULO 54:** Uso Permitido: Es el tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de estos por las reglamentaciones urbanísticas

**ARTICULO 55:** Intensidad de Uso: Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

**ARTICULO 56:** La Zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas: Toda zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad.

**ARTICULO 57:** Viabilidad o Aptitud de las Estructuras: Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector. Al expedirse la licencia de urbanismo, de construcción o de desarrollo integral, o para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o institucionales, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

### SUBTITULO III

#### Niveles de Zonificación

**ARTICULO 58:** Niveles de zonificación: Con el objeto de controlar impactos negativos sobre los elementos fundamentales de la estructura urbana, tutelar convenientemente los valores urbanísticos y naturales que significan tales elementos y fomentar aquellas actividades o formas específicas de las mismas que sirvan a la realización de las Políticas de Desarrollo Urbano o que perjudiquen el logro de los propósitos trazados en ellas, se establecen tres niveles de zonificación, conformados por los artículos siguientes, para efectos de la sectorización en el área urbana de La Plata y la adopción en el ámbito espacial de los respectivos sectores, las normas urbanísticas correspondientes.

**ARTICULO 59:** PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION: El primer nivel de zonificación comprende las siguientes formas de zonificación, según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, y los valores urbanísticos y arquitectónicos y las actividades que tutelan las normas respectivas:

**Zonificación para el Manejo de las Areas de Conservación y Protección de los recursos naturales de estructura urbana,** para la preservación y fomento de aquellos usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la defensa de dichos elementos y para la exclusión y restricción de aquellos usos que los afecten negativamente. Pertenecen a este nivel de zonificación la sectorización del territorio urbano de La Plata el establecimiento y regulación de El Sistema Hídrico y el Sistema de Parques, Zonas verdes y forestales y Zonas de Preservación de elementos estéticos Naturales del paisaje

**Zonificación para el Manejo del patrimonio cultural del la ciudad a nivel de Conjuntos Urbanos, Históricos y de identidad urbana,** para la preservación y fomento de usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la preservación de los mencionados valores y para la exclusión o restricción de aquellos usos que los amenacen o pongan en peligro.

**Zonificación para el Manejo de Areas expuestas a Amenazas y riesgos de la estructura urbana.** Pertenecen a este nivel de zonificación la sectorización del territorio urbano de La Plata el establecimiento y regulación de:

Sector de Amenaza y riesgo por inundación:

Sector de riesgo por inundación en las márgenes del Cauce del Río La Plata

Sector de riesgo por ocupación de viviendas en zonas de ronda

Sector de riesgo por avalancha

Sector de Amenaza y Riesgo por Socavación lateral  
Sector de Amenaza y riesgo por deslizamientos  
Sector de Amenaza por Actividad Sísmica,

**Zonificación para la preservación y manejo del espacio público**, infraestructura de vías, transporte, redes y servicios

**Zonificación para el Manejo y Preservación de Equipamientos colectivos** y espacios públicos libres para parques y zonas verdes y señalamiento de áreas de Cesión obligatoria gratuita al patrimonio público de estos Bienes de uso público por parte de propietarios y urbanizadores.

**ARTICULO 60:** SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACION: El segundo nivel de zonificación comprende las siguientes formas de zonificación según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, los valores urbanísticos y las actividades que tutelan las normas respectivas:

**a. Zonificación para la definición de Areas Urbanas, Suburbanas y Areas de Expansión Urbana**, con propios ámbitos de normatividad, a fin de garantizar el proceso ordenado de incorporación de nuevas áreas urbanas de los sectores de áreas suburbanas que sean susceptibles de ser definidas en usos urbanos así como establecer una separación conveniente entre el área construida y el área rural.

**b. Zonificación para la reglamentación de usos y estructuras en los sectores afectados por el programa de vivienda de Interés social** con adaptación de terrenos suburbanos con inversión determinante, específicamente destinada a la ejecución de tal programa.

**c. Zonificación para la reglamentación de usos y estructuras en los sectores afectados por el programa de renovación urbana**, el cual es determinado para aquellas áreas que por su total inadecuación en cuanto a usos y estructuras requieren una política que propicie el desarrollo de nuevas funciones en el área.

**ARTICULO 61:** TERCER NIVEL DE ZONIFICACION: El tercer nivel de zonificación comprende las siguientes formas de zonificación según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, los valores urbanísticos y las actividades que tutelan las normas respectivas:

**a. Zonificación para la división de las Areas Urbanas de Actividad Múltiple y Especializada**, como criterio de distinción entre aquellos sectores en los cuales no se establece como exigencia urbanística la consolidación del área a partir de usos principales o predominantes, sino a partir de la mezcla de usos permitidos y los sectores en los que en mayor o menor grado deban predominar ciertos usos, calificables de principales, y que, como tales, coexisten con otros que han sido permitidos solo como complementarios o compatibles con respecto de los usos principales.

**b. Zonificación para la división de las Areas de Actividad Especializada** como criterios de selección y distribución espacial de los usos predominantes o principales para: Zonas Residenciales, Zonas industriales y Zonas Institucionales

## TITULO V

### PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION

#### SUBTITULO I

**ARTICULO 62:** Materias comprendidas en el Primer Nivel de Zonificación: Estarán referidas al Primer Nivel de zonificación las materias de que tratan las normas del presente Título y las que expresamente se señalen como atinentes a dicho nivel en otras disposiciones del presente Acuerdo.

Participarán de la prevalencia emanada del Primer Nivel de Zonificación las normas que regulen tales materias, así como las demás que sobre los mismos asuntos se adopten en el futuro, en especial, los decretos de los Tratamientos de que trata el presente Acuerdo, a fin de que dentro del ámbito espacial de influencia de dichos valores prevalezcan las normas que los amparan, antes que cualesquiera otras reglamentaciones urbanísticas.

#### SUBTITULO II

### ZONIFICACION PARA EL MANEJO DE LAS AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

## CAPITULO 1: SISTEMA HIDRICO

**ARTICULO 63: La Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológico-ambientales de La Plata, en particular sobre el sistema Hídrico y el sistema de Parques, zonas verdes y forestales, bajo los siguientes conceptos:**

**ARTICULO 64: El Sistema Hídrico del área urbana de La Plata**, en lo que se refiere a las áreas y elementos naturales que conforman el mismo y que sin ser de uso público, requieren de un tratamiento especial para la protección del mencionado sistema y su integración a los usos urbanos circundantes determinados bajo adecuación de hidráulica, saneamiento, tratamiento físico y arborización ornamental de las rondas, zonas amortiguadoras y de reserva, espacios públicos adyacentes al río La Plata

**ARTICULO 65:** A nivel del área urbana de La Plata este sistema se plantea en el Plano propuesto para el POT urbano, como la conformación del cauce natural de los cuerpos de agua, tales como el Río La Plata y sus afluentes como son las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hidráulicas y las zonas de manejo y preservación de las mismas.

**ARTICULO 66:** Este sistema, en virtud de su valor ecológico y ambiental, se considera de primer orden en la estructura del espacio público, ya sus elementos conectores naturales de las partes altas de la microcuenca y cuenca articulan el desarrollo del área urbana de La Plata, razón por la cual se determinan como conceptos básicos para las áreas de manejo y preservación ambiental:

**Ronda o Area forestal protectora:** Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica de los ríos y quebradas.

**Ronda Hidráulica:** Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos y quebradas hasta de 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

**Cauce natural:** Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera las cuales se definen así:

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

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

**Acotamiento:** La Superintendencia de Servicios Públicos de La Plata realizará el acotamiento y demarcará en el terreno, todas las rondas tanto del Río La Plata como de las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco, para lo cual velará por su preservación y solicitará a las autoridades municipales la protección que las leyes le otorga a los bienes de uso público. El acotamiento tendrá una representación cartográfica asesorada por la Oficina de Planeación Municipal.

**Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las rondas:** Para la protección de la ronda, se prevé una zona de Manejo y Preservación Ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua de la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el propósito de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales. Estas zonas de manejo y preservación ambiental - Z.M.P.A. de rondas, deberán tener en cuenta:

Las Z.M.P.A. de rondas son áreas no explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.

Las Z.M.P.A de las rondas que se encuentren dentro de las áreas urbanas solo podrán ser utilizadas para usos forestales.

Las Z.M.P.A. de las rondas no podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de dominio público.

Las Z.M.P.A. de las rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenas, modificadas o trabajadas.

Las Z.M.P.A. de las rondas ubicadas en zonas suburbanas no podrán ser incorporadas como nuevas áreas urbanas, sino que su tratamiento será concertado por cesión gratuita como zonas verdes de urbanizaciones bajo la delimitación de las zonas de Manejo y Preservación ambiental.

**ARTICULO 67: Afectaciones:** Entiéndese por afectación para el Manejo y Preservación de rondas, la restricción por causa de protección ambiental que limita la obtención de licencia de funcionamiento.

## CAPITULO 2

### SISTEMA DE PARQUES, ZONAS VERDES Y FORESTALES

**ARTICULO 68: Para la conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana, bajo los siguientes conceptos:**

**ARTICULO 69: El Sistema de Parques, Zonas verdes y forestales** y Zonas de Preservación de elementos estéticos Naturales del paisaje naturales o creados de los predios destinados a usos recreativos al aire libre, prados, arborización ornamental y construcciones integradas a los mismos, así como la conservación del uso recreativo como tal, ya sea que los inmuebles estén destinados al uso público o al uso privado.

### ZONAS RECREATIVAS PUBLICAS

**ARTICULO 70: Recreación Pública:** La recreación puede ser activa o pasiva, de donde la primera requiere de una viabilidad específica de las estructuras para albergar usuarios y la segunda demanda viabilidad de las estructuras para fines estéticos, paisajísticos, ornamentales y ambientales. Tanto las zonas que se destinen para la recreación activa como para la recreación pasiva forman parte del Espacio Público.

**ARTICULO 71: Bienes de Uso Público destinados a la recreación Activa:** Son bienes recreativos de uso público para la recreación activa como uso principal:

Los parques públicos que se registran en el Plano propuesto de Ordenamiento territorial Urbano en los que el uso recreativo se asigna como principal. Entre ellos se destacan el Parque García Rovira, el parque del Barrio San Rafael, parque del Barrio La Pola, parque del Barrio Obrero, parques del Barrio Villa del Prado, parque Camilo Torres y la Villa Olímpica .

Las áreas y edificaciones a cargo de la Administración Municipal destinadas a la recreación pública.

**ARTICULO 72: Bienes de Uso Público destinados a la recreación Pasiva:** Dentro de este tipo de bienes se consideran:

Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones en general, que constituyen espacios abiertos empedrados de uso público, comunal o privado, destinados a la ambientación, que no sean por sus dimensiones o topografía o por sus condiciones de riesgo apropiadas para la recreación activa.

Las zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de las vías.

Las zonas especializadas de reserva de ronda de ríos y quebradas.

Las áreas verdes correspondientes a Cesión tipo A .

**ARTICULO 73: Zonas de Reserva para constitución de futuras afectaciones** en terrenos destinados a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos: Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o

ampliación de las obras y proyectos que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento. Corresponde a la Oficina de Planeación determinar en detalle las zonas recreativas de uso público, con base en los estudios técnicos que prepare la entidad encargada a nivel municipal de la prestación de los servicios recreativos y ordenar y aprobar su demarcación.

#### ZONAS RECREATIVAS PRIVADAS

**ARTICULO 74:** El uso recreativo de carácter privado o restringido a determinadas personas, gremios o colectividades, debe ser conservado como tal en la totalidad del área del predio destinado para tal uso. Son zonas recreativas de propiedad privada:

Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada de servicio restringido las demarcadas en el POT urbano propuesto, entre las que se destacan el polideportivo y concha Acústica del Pomo y el casino de Obras públicas.

Las áreas destinadas a zonas verdes de propiedad privada en las agrupaciones de vivienda, condominios o conjuntos en general.

#### SUBTITULO III

#### ZONIFICACION PARA EL MANEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD A NIVEL DE CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES SISTEMA DE PARQUES, ZONAS VERDES Y FORESTALES

**ARTICULO 75:** La Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana, bajo los siguientes conceptos:

**ARTICULO 76:** Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y Artística: **Corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana, el cual es demarcado en el plano propuesto de Ordenamiento territorial urbano. Es así como a nivel urbano es reconocida la Parroquia de San Sebastian de La Plata, declarada Monumento Arquitectónico departamental medi ante ordenanza 007/92**

**ARTICULO 77:** Inmuebles y Zonas de Conservación Arquitectónica o Urbanística: **Corresponde a las áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad urbana de La Plata y el enriquecimiento de su estructura urbana. Estos inmuebles se identificaron en el plano propuesto del POT urbano.**

#### SUBTITULO IV

#### ZONIFICACION PARA EL MANEJO DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

**ARTICULO 78:** La Reubicación de comunidades y establecimiento de áreas sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellas áreas demarcadas en el Plano de Ordenamiento territorial urbano propuesto. Dentro de las principales amenazas naturales existentes en el área urbana se tienen sectores que se identificaron con el tratamiento de de Manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos así:

**ARTICULO 79:** Sector de Amenaza y riesgo por inundación: Corresponde a las zonas susceptibles a ser inundadas por el aumento en el nivel de las corrientes originados por altas precipitaciones en las cabeceras de los drenajes. El casco urbano de La Plata se encuentra en zonas de riesgo latente por su localización en las márgenes del río La Plata y por la presencia de corrientes afluentes tales como las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco, que recorren la zona urbana y que drenan las aguas procedentes de la zona montañosa.

**ARTICULO 80: Sector de riesgo por inundación en las márgenes del Cauce del Río La Plata**, de donde las principales se concentran en áreas bajas adyacentes al cauce susceptibles a inundación se encuentran como franjas en ambos márgenes del río, estas son:

**Márgen Oeste:**

Franja comprendida entre la Calle 2 y la Calle 4B Sur, entre la Carrera 4 y el márgen del río.

Franja comprendida entre el margen oeste de la quebrada Quebramueños y el cauce del río hasta el sector donde el río cambia de curso hacia el este (Ver mapa).

Tramo localizado sobre el margen norte del cauce de la quebrada Los Muertos y la vía a Inzá-Belalcázar.

**Márgen Este:**

Franja comprendida entre la Calle 10 y la Calle 7, y entre la Carrera 1 Bis Este y el márgen del río.

Franja localizada en la desembocadura de la quebrada Cuchayaco (Ver Mapa)

**ARTICULO 81: Sector de riesgo por ocupación de viviendas en zonas de ronda**, de donde el establecimiento de viviendas en estas zonas obstaculiza el flujo normal de las corrientes y por lo tanto origina desbordamientos y afectaciones a la infraestructura localizada en sus márgenes. Los drenajes catalogados como de riesgo por inundación se localizan en ambos márgenes del río La Plata, estos son:

**Márgen Oeste:**

Quebrada Guamito, Zapatero, Quebramueños, Los Muertos y El Porno, los cauces de estas dos últimas se encuentran altamente ocupados.

En el año en curso se han reportado inundaciones de las quebradas Zapatero y Quebramueños que han afectado viviendas y ocasionado la destrucción de viviendas en algunos casos, así mismo estas quebradas han ocasionado inundaciones en años anteriores..

**Márgen Este:**

Quebradas Cuchayaco, Museñas y El Estadio (nombre dado por el autor de este informe, ya que se encuentra cerca del complejo deportivo).

En el año en curso se han reportado inundaciones de la quebrada Museñas y Cuchayaco, así mismo estas quebradas han ocasionado inundaciones en años anteriores.

**ARTICULO 82: Sector de riesgo por avalancha** originados por la creciente súbita del Río de La Plata así como por la presencia de otros eventos como altas precipitaciones, erupciones volcánicas y terremotos, estas crecientes van acompañadas por un alto volumen de sedimentos de carga que ponen en riesgo los asentamientos localizados en su área de influencia y la infraestructura. Las zonas de amenaza por Avalancha para el área urbana de La Plata están ubicadas sobre la margen norte del río La Plata en una franja comprendida entre la calle 4 y el matadero desde el márgen del río hasta la Cra. 2.

**ARTICULO 83: Sector de Amenaza y Riesgo por Socavación lateral**, el cual es un proceso de erosión que afecta laderas localizadas en las márgenes de las corrientes desestabilizando el terreno y generando deslizamientos a lo largo de los cauces poniendo en riesgo viviendas localizadas en sus márgenes. Las zonas más susceptibles a socavación se localizan principalmente en los márgenes del río La Plata y la quebrada Los Muertos, estas son.

**Márgen Oeste del río:**

Franja localizada entre la calle 2 y calle 4.

Franja localizada sobre la carrera 4 al norte de la calle 12.

Franja localizada entre las carreras 7 y 8 , al norte de la Calle 11A sobre la margen norte de la quebrada Los Muertos.

Franja localizada sobre la carrera 4 al norte de la calle 12 sobre la margen sur de la quebrada Los Muertos.

#### **Márgen Este del río:**

Sobre la carrera 3E con la calle 4A  
Al oeste de la desembocadura de la quebrada Museñas.

**ARTICULO 84: Sector de Amenaza y riesgo por deslizamientos**, los cuales son movimientos de remoción en masa, en los cuales ocurre un movimiento rápido de la masa rocosa, suelo residual o detritos en una pendiente, en el cual el centro de gravedad se desplaza; además muestra particularidades fácilmente reconocibles, como la de ocurrir en un corto período de tiempo, a lo largo de superficies bien definidas, grietas y escarpes. Los deslizamientos en el área urbana de La Plata son ocasionados por socavamiento lateral de las laderas por acción de las fuentes hídricas presentes en el área y pueden originar agrietamientos o desplome de viviendas.

Los sectores más vulnerables a deslizamientos se localizan sobre la margen este del río La Plata en los sectores comprendidos entre:

Calles 4 a 2 y carreras 3E y 4E

Sobre la Cra. 3E entre calle 6 y 7.

**ARTICULO 85: Sector de Amenaza por Actividad Sísmica**, la cual aunque históricamente el área urbana de La Plata no tiene registros de sismos de altas magnitudes, el sismo de Paéz de escala 6.4 en la escala de Richter puso en evidencia que el área donde está localizado el municipio de La Plata corresponde sismológicamente a una zona de actividad sísmica intermedia a alta. Adicionalmente el valle del río La Plata es un valle tectónico limitado por dos fallas, la falla de La Plata al oeste y la falla de Itaibe al este, ambas son zonas de fractura que actúan como disipadores de energía en caso de un movimiento sísmico y por lo tanto se consideran zonas de alta amenaza para el casco urbano.

#### SUBTITULO V

#### ZONIFICACION PARA LA PRESERVACION Y MANEJO DEL ESPACIO PUBLICO, INFRAESTRUCTURA DE VIAS, TRANSPORTE, REDES Y SERVICIOS

**ARTICULO 86:** La Programación coordinada en las áreas de servicio público, relacionadas con el desarrollo físico, a nivel sectorial de obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición de basuras, vías y transporte.

**ARTICULO 87:** Uso Público: **Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio, como el de calles, plazas, fuentes, caminos, etc, es decir comprende todos aquellos inmuebles públicos destinado al uso y al disfrute colectivo.**

**ARTICULO 88:** Espacio Público: **Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y 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.**

**ARTICULO 89.** En el área urbana de La Plata, se denomina espacio público a las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, franjas de reitiro de edificaciones sobre vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales y recreativos para la conservación y preservación del paisaje. Así mismo forman parte del espacio público las zonas existentes o

debidamente proyectadas en las que el interés colectivo prima sobre el interés particular.

**ARTICULO 90:** Plan vial general de la ciudad, con proyectos específicos relativos a la malla vial arterial, alamedas vías locales, ciclovías, caminos peatonales y todos aquellos espacios y sus servicios complementarios, puestos al servicio del desplazamiento de personas, carga y vehículos.

Se consideran zonas viales a las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

**Áreas de control ambiental o aislamiento:** Se definen como las franjas de terreno no edificable que se extienden de lado a lado de determinadas vías, (ver plano propuesto de Ordenamiento territorial urbano), con el objeto principal de aislar el entorno del impacto urbano generado por la misma vía y mejorarlas paisajística y ambientalmente.

Para el área urbana de La Plata se identificaron como parte del Plan vial propuesto, las Zonas viales de uso público, las zonas viales de uso restringido y el equipamiento vial así:

a. Zonas viales de uso público: En estas zonas se destacan:

Las áreas para vías de conexión con el sistema inter-departamental e inter-municipal bajo el sistema general vial y para transporte masivo, vinculando la vía circunvalar.

Las vías correspondientes a la red local en la cual se encuentran las vías principales, arterias, locales y peatonales.

Las vías correspondientes a puentes y obras de ingeniería para el servicio del sistema vial.

Zonas viales de uso restringido: Estas zonas comprenden:

Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

c. Equipamiento vial: Entendido como el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vías y sus anexidades.

**ARTICULO 91:** Plan de zonas verdes comunales de todo orden, disfrute y recreación públicos, de manera que se llegue con participación ciudadana al cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento y cuidado.

**ARTICULO 92:** Plan de espacios públicos de propiedad privada, especialmente en lo referente a las obligaciones de los propietarios, urbanizadores y constructores en cuanto a las características de los elementos naturales de los inmuebles privados destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y al diseño y ejecución de los elementos arquitectónicos de los mismos.

**ARTICULO 93:** Plan de servicios públicos y de obras públicas, que integra tanto los planes maestros de las empresas de servicios públicos, como las especificaciones técnicas de redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones, acometidas, acargo de propietarios y urbanizadores.

Las zonas de servicios públicos, son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de servicios públicos, así como las necesarias para su instalación y mantenimiento y para el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aise convenientemente a la comunidad de los riesgos potenciales para la vida, la salud y la tranquilidad. Los servicios sobre los cuales se establece este plan son los servicios de :

Energía eléctrica y otras fuentes alternativas de energía como lo es el gas.  
Acueducto

**Alcantarillado**  
**Telefonía**  
**Recolección y disposición de basuras**  
**Seguridad**  
**Saneamiento ambiental**  
**Construcción de obras de infraestructura social.**

#### SUBTITULO VI

#### ZONIFICACION PARA EL MANEJO Y PRESERVACION DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y SEÑALAMIENTO DE AREAS DE CESION OBLIGATORIAS

**ARTICULO 94:** Esta zonificación comprende la dotación de equipamientos colectivos a nivel de servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de los mismas y conservación de las áreas de cesión que permitan a nivel gratuito producir formas de espacio público a partir del desarrollo de terrenos ya sea por urbanización o por construcción.

**ARTICULO 95:** Se establecen zonas de cesión obligatorias gratuitas a aquellas áreas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del área urbana de La Plata. Se destinarán como áreas de cesión obligatorias:

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

**En los predios afectados por vías.**

#### TITULO VI

#### SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACION

#### SUBTITULO I

#### ZONIFICACION PARA LA DEFINICION DE AREAS URBANAS, SUBURBANAS, DE DESARROLLO PROGRESIVO Y AREAS DE EXPANSION

**ARTICULO 96:** La Incorporación de áreas urbanas de los sectores de la actividad agrológica que hayan perdido o pierdan su vocación como suelos agrícolas y adquieran un cambio hacia vocación urbana, en virtud de su accesibilidad, posibilidad de instalación y prestación de servicios públicos para el desenvolvimiento de usos urbanos a costos razonables, cercanía de los centros de trabajo, satisfacer necesidades sociales, acelerar la generación de riqueza, fortalecer y regular el mercado inmobiliario e incrementar los ingresos fiscales de la administración municipal de La Plata.

**ARTICULO 97:** Para la definición del perímetro urbano, se propone el establecido en el plano de Ordenamiento Territorial urbano propuesto, el cual está determinado en escala 1:5.000, el cual se encuentra referido con las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. ( Ver anexo)

**ARTICULO 98:** Teniendo en cuenta las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del Plano propuesto del POT urbano, se informará a la Oficina de Planeación Municipal sobre las imprecisiones de este instrumento de trabajo, para lo cual éstas según el caso, adoptará soluciones cartográficas que serán adoptadas oficialmente por resolución motivada, de tal manera que se garantice:

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.

La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas se presentan.

Las soluciones cartográficas y las respectivas resoluciones, podrán ser adoptadas y corregidas en cualquier tiempo y son, para todos los efectos legales, actos administrativos de carácter general; por ende no son constitutivos de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto, ni dan lugar a invocar derechos adquiridos por parte de los particulares.

**ARTICULO 99: Areas Urbanas:** Son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en usos urbanos, con arreglo al plan de usos del suelo urbano que se adopte a los diferentes sectores, determinando entre otros los sectores residenciales, cívicos, comerciales, semi-industriales y de recreación, mixtos, así como zonas oxigenantes y amortiguadoras. El desarrollo en usos urbanos estará sujeta a la reglamentación que prevea entre otros aspectos:

Definición de los usos urbanos principales, complementarios y compatibles, estableciendo las restricciones de ubicación de los establecimientos que se destinen estos últimos.

La ejecución de obras de Infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.

La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requerida para tales usos.

La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.

El Plan vial y las definiciones relativas a las cesiones.

Las características del espacio público en general así como del equipamiento comunal privado.

Para el área urbana de La Plata, se estableció en el plano propuesto del POT urbano, lo siguiente:

Se determina como área urbana los sectores de la cabecera municipal que eran ya calificables de áreas urbanas antes de la ejecución del presente Plan de Ordenamiento Territorial Urbano.

Así mismo, se incluyen en esta área los sectores que originalmente no fueron urbanizados y se encontraban ubicados dentro del perímetro identificado en el Acuerdo 20 de 1960, incluyendo las variaciones del 28 de Noviembre de 1977.

**ARTICULO 100: Usos Urbanos:** Se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, que demandan de un proceso de urbanización previo así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos. Los usos urbanos requieren que se den determinadas características para su funcionamiento, tales como:

Interrelación: Que generen una relación de interdependencia económica y funcional.

Frecuencia: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de tal manera que utilicen la infraestructura de servicios y generen zonas de actividad.

Calidad: Que no sean nocivos para la salud y la vida.

Magnitud: Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva a limitaciones de tales usos.

**ARTICULO 101: Areas Suburbanas:** Se denomina así a la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos como una prolongación de la vida urbana en el campo. Para el área urbana de La Plata, se determinaron:

**Areas suburbanas de transición,** las cuales comprenden áreas que por su condición de reservas, son especialmente preciadas para el desarrollo venidero de la ciudad y requieren de un manejo especial, con el fin de preservar elementos óptimos para la estructura urbana del futuro y confirmar el sistema de borde de la ciudad de La Plata.

**Areas suburbanas de expansión,** las cuales comprenden aquellos terrenos que no tienen o han perdido su vocación agrícola, sobre los que existe gran presión para su utilización en usos urbanos.

**ARTICULO 102: Areas de desarrollo progresivo** o áreas de desarrollo de vivienda de interés social: Estas áreas comprenden los terrenos que tengan posibilidad de instalación de servicios públicos adecuados como soporte de los usos urbanos, a juicio de la Superintendencia de Servicios Públicos. En estas áreas de desarrollo se ubicarán las viviendas de interés social.

**ARTICULO 103: Areas de Expansión Urbana:** Comprende el territorio que se deberá ajustar a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques, equipamiento colectivo de interés público y social.

## SUBTITULO II

### ZONIFICACION PARA LA REGLAMENTACION DE USOS Y ESTRUCTURAS EN LOS SECTORES AFECTADOS POR EL PROGRAMA DE RENOVACION URBANA

**ARTICULO 104:** Esta zonificación busca detener procesos de deterioro urbano mediante el fomento de la densificación, es decir el incremento de la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, usos y/o actividades, pero sin sobrepasar los toques de tolerancia del equipamiento e infraestructura existente, sin que la densificación contribuya al detrimento de los valores ambientales y ecológicos tanto de los bienes inmuebles como del entorno urbano.

## TITULO VII

### TERCER NIVEL DE ZONIFICACION

#### SUBTITULO I

#### ZONIFICACION PARA LA DIVISION DE AREAS URBANAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE Y ESPECIALIZADA

**ARTICULO 105:** Areas de Actividad Múltiple. ( AAM ).

Usos Principales :

- Vivienda Multifamiliar.
- Comercio Tipo A - Grupo 1 y 2
- Comercio Tipo B -
- Industria Grupo 1
- Institucionales Grupos 1, 2 y 3
- Recreativos - Grupos 1 y 2 .

Usos Compatibles :

- Comercio Tipo A - Grupo 3.
- Industria Grupo 2.

Usos Restringidos :

- Comercio Tipo A - Grupo 4.
- Servicios Municipales.

**ARTICULO 106:** Areas de Actividad Residencial (AAR).

Usos Principales :

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Usos Complementarios :

- Comercio Tipo A - Grupo 1.
- Institucionales - Grupo 1 y 2.
- Recreativos - Grupo 1 y 2 .

Usos Restringidos :

- Industria - Grupo 1
- Comercio Tipo B
- Institucional - Grupo 3.

**ARTICULO 107:** Areas de Actividad Especializada ( AAE ). Las Areas de Actividad Especializada se subdividen en zonas así:

- Zonas comerciales
- Zonas Industriales
- Zonas de Servicio Municipal
- Zonas Institucionales
- Zonas Recreativas
- Zonas de Reserva
- Zonas Viales

**ARTICULO 108:** De las zonas Industriales.

Usos Principal :

- Industria Grupo 1, 2 y 3.

Usos Complementarios :

- Comercio Tipo A y B todos los grupos.
- Recreativos Grupos 2 y 3

**ARTICULO 109:** De las Zonas Servicio Municipal :

Las zonas de Servicio Municipal se dividen así : De abastecimiento, de transporte, de servicios públicos, de servicios funerarios, de servicios carcelarios y disposición y tratamiento de basuras.

#### DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO

Usos Principales :

- Mataderos, centrales de abasto y acopio.

Usos Complementarios :

- Restaurantes , cafeterías, vivienda del celador, oficinas, talleres de reparación y mantenimiento, bancos y bodegas, siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

#### DE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE :

Usos Principales:

- Terminal terrestre, aéreos y férreos de pasajeros y carga.

Usos Complementarios :

- Todos aquellos necesarios para el buen funcionamiento del uso principal, a condición de estar con él relacionado como parte integrante de dicho uso.

#### DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Usos Principales :

- Instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas.

Usos Complementarios :

- Oficinas, restaurantes y cafeterías, ( vivienda del celador siempre y cuando sean parte del uso principal ).

#### DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS

Usos Principales :

- Cementerios, jardín. ( hornos crematorios ), salas de velación, salas de culto.

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

#### DE LOS SERVICIOS CARCELARIOS

Usos Principales :  
Cárceles

Usos Complementarios :  
Industria artesanal y talleres siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

#### DE LAS DISPOSICIONES Y TRATAMIENTOS DE DESECHOS

Usos :  
Planta de tratamiento, transferencias de basuras y lagunas de estabilización.

#### **ARTICULO 110:** De las zonas Recreativas .

Usos Principal :  
Recreativos - Grupo 1 y 2 .

Usos Compatibles :  
Institucional, Grupo 1 y fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenece a los grupos 1 y 2 del comercio Tipo A.

#### **ARTICULO 111:** De las Zonas de Reserva.

Las zonas de reserva se clasifican así :

#### DE RESERVA DE RONDAS DE RIOS

Uso Permitido :  
Forestal

Uso Restringido :  
Recreativo Grupo 1

#### DE RESERVA AMBIENTAL

Uso Permitido :  
Forestal

Usos Restringidos :  
Vivienda unifamiliar  
Institucional Grupo 1

#### **ARTICULO 112:** De las zonas Viales.

Usos Permitidos :  
Circulación vehicular, peatonal, bahías de parqueo ocasional y áreas de reserva de control ambiental.

PARAGRAFO : Las zonas viales están reglamentadas por el Plan Vial de la ciudad.

### SUBTITULO II

Usos del suelo en el Área Sub-urbana del Municipio de La Plata

**ARTICULO 113:** Área Sub - Urbana : Es el área contigua a la zona urbana, en donde se presenta una infraestructura vial y de servicios públicos incipientes y de baja explotación agraria, con desarrollo de viviendas unifamiliar campestre, así como las áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rural y urbano.

PARAGRAFO : El área Sub - Urbana será la determinada en el plano de Usos del Suelo el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO 114:** En el área Sub - Urbana se permitirán parcelaciones o desenglobes de terrenos hasta un área mínima de tres ( 3) hectáreas.

**PARAGRAFO :** Los predios que se encuentran en este momento desenglobados en áreas menores de dos mil quinientos (2.500) metros, y que no pertenezcan a parcelaciones aprobadas por Planeación Municipal, no se les permitirán construcción alguna.

**ARTICULO 115:** Uso Principales : Conjunto residenciales campestre cuya densidad máxima sea de tres (3) viviendas unifamiliares por cada tres (3) hectáreas.

**PARAGRAFO :** Siempre y cuando presenten fuentes propias de acueducto y alcantarillado.

Usos permitidos : Vivienda celador, depósitos de silos, caballerizas, pesebreras, etc.

**ARTICULO 116:** Usos Permitidos con restricción : Los usos permitidos con restricción, si las condiciones de accesibilidad y presentación de servicios lo permiten, serán los siguientes.

Comercial y de Servicio : tipo A Grupo 1 y 4.  
Institucional, grupo 1 y recreacional grupo 2.

**PARAGRAFO :** Sobre las vías regionales el frente mínimo para los predios que se desarrollan con usos restringidos son de 400 metros. Las zonas donde existan usos restringidos, su localización y aprobación será definida por la oficina Planeación Municipal, de acuerdo con las políticas, tipos de sector, y forma de tratamiento definido en éste Acuerdo. Los usos no mencionados en los artículos de este capítulo, quedan expresamente prohibidos.

### SUBTITULO III

#### Clasificación de Establecimientos y Zonas

#### CAPITULO 1

#### ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS COMERCIALES

**ARTICULO 117:** Los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social ; así :

**Grupo 1 :**

Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como :

**Venta de Bienes**

Alimentos al detal para consumo diario: Cigarrerías, expendio de carne y pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares.

Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal : Droguerías, farmacias y perfumerías.

Artículos de línea múltiple y al detal : Misceláneas, boutiques.

Artículos de librería y papelería al detal.

**Venta de Servicios**

Servicios personales : Salón de belleza y peluquerías, agencias de lavandería y tintorería.

Servicios alimenticios al detal : Fuente de soda

Servicios profesionales : Estudio de Arquitectos, Ingenieros, Abogados y similares, consultorios médicos, odontólogos y laboratorios clínicos.

Servicios florales : Floristerías y similares

**Grupo 2 :**

Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico tales como :

**Venta de Bienes :**

Textiles al detal : Almacenes de ropa, almacenes de telas y paños , almacenes de cortinas.  
Artículos para el hogar.  
Artículos de cuero: Almacenes de zapatos y carteras, almacenes de artículos de cuero varios.  
Artículos fonográficos: Almacenes de discos.  
Artículos de lujo : Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.  
Instrumental, equipo científico y aparatos fonográficos.  
Repuestos eléctricos y electrónicos.  
Artículos de ferretería  
Exhibición y venta de vehículos  
Combustibles y similares : de petróleo, carbón, y lubricantes.  
Venta de artículos funerarios ( funerarias ).  
Insumos industriales : artículos de insumos agropecuarios.

**Venta de Servicios :**

Recreativos : Cine, tabernas, café - concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.  
Personales : saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.  
Profesionales : Oficinas de Arquitectos, Abogados, Ingenieros, etc.  
Turísticos : Hoteles, apartahoteles y residencias.  
Financieros : Compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.  
Bancarios : Corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.  
Alimenticios : Restaurantes y cafeterías.  
Parqueaderos : Provisional y permanente.  
Casas distribuidoras o importadoras.

**Grupo 3.**

Son establecimientos comerciales o de servicios que no requieren cercanía a la vivienda, por razón de sus actividades de mercadeo al por mayor, dado que su utilización es generalmente ocasional.

Estos establecimientos ocasionan molestias o problemas de alto impacto sobre el espacio público urbano y residencial. No son compatibles con la vivienda.

Se deberá disponer de áreas de estacionamiento o bahías de cargue en caso de agrupación de varios establecimientos afines o cuando un establecimiento individual lo requiera.

Al grupo 3 pertenecen los siguientes establecimientos :

Alimentos y bebidas : Distribuidores mayoristas de granos y abarrotos, víveres, huevos, pescados, pollo, gaseosa, grasas y aceites, hielo, helados y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.  
Combustibles y similares : Estaciones de servicio o bombas de gasolina, venta de gas propano petróleo, ACPM, y otros.  
Drogas : Depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares, productos químicos, fungicidas, herbicidas y similares.  
Ferreterías y construcción : Depósitos de venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería, tejas en general láminas.  
Maquinaria y equipo: Venta de repuestos y maquinaria pesada en general, venta de chatarra y artículos de segunda, diagnosticentros, reparación y mantenimiento de mecánica de automotores eléctricos y electrónicos.  
Varios : Depósito para el mercadeo de desperdicios de papel, chatarra y recipientes, velas y cebos, depósitos de cueros, trilladoras y compraventa de café, clínicas y plazas de mercado.

**Grupo 4**

Son establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones en su localización.

Industria Molinera y de productos químicos.  
Mecánica e Industria pesada.

**Venta de Servicios :**

Recreativos : Griles y discotecas, bares, cantinas, cafés, casa de lenocinio.  
Turísticos : Moteles amoblados, estaderos y similares.  
Funerarios : Salas de velación.

**PARAGRAFO :** Los establecimientos no compatibles con lo dispuesto en el presente Artículo y que a la aprobación de este Acuerdo ya estén en funcionamiento, no podrán realizar ensanches o ampliaciones en sus instalaciones y deberán reubicarse en las zonas establecidas para tal fin en un término no superior a diez ( 10 ) años.

**COMERCIO**

**ARTICULO 118:** De acuerdo a su grado de homogeneidad del comercio y su forma de ocupación del suelo, éste se divide en dos tipos:

**TIPO A :**

Comercio que se desarrolla predio a predio.

**TIPO B :**

Comercio por departamentos o en centros comerciales que se desarrolla en áreas previstas para éste uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.

**ARTICULO 119:** Los establecimientos comerciales Tipo A. Podrán albergar los grupos de comercio que se permitan en cada una de las áreas de actividad.

**ARTICULO 120:** En los establecimientos comerciales Tipo B. Podrán localizarse comercios del grupo 1 y 2 además con restricciones los servicios recreativos pertenecientes al Grupo 4.

**CAPITULO 2**

**ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INDUSTRIALES**

**ARTICULO 121:** Los establecimientos y zonas industriales o sea aquellos destinados a la explotación y tratamiento de materia prima, se clasifican así:

TIPO A : Industria Extractiva.  
TIPO B : Industria Transformadora.

**ARTICULO 122:** Industria Transformadora : De acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera dicha actividad industrial, se divide en tres ( 3 ) grupos así :

**GRUPO 1 :**

Es aquella Industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. ( Microempresas ).

## **GRUPO 2 :**

Es aquella Industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y a la congestión peatonal y flujo vehicular. ( Empacadora de leche pasteurizada, comercio al por mayor).

## **GRUPO 3 :**

Es aquella Industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, la magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico. ( Fábrica gaseosa, ácidos, etc. ).

**ARTICULO 123:** Para la clasificación de los establecimientos industriales, la oficina de Planeación Municipal deberá considerar las siguientes variables :

Tamaño de la Industria teniendo en cuenta : Número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.

Impacto ambiental teniendo en cuenta : Consumo de servicios públicos, agua, energía y aseo.

Producción de contaminantes ( Sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos ).

Impacto urbanístico teniendo en cuenta : La generación de tráfico y la generación de usos conexos.

Tipo de productos.

**PARAGRAFO :** Para efectos del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción, se deberá adjuntar el concepto favorable del ( Inderena ) CAM sobre el estudio del impacto ambiental respectivo.

## **CAPITULO 3**

### **ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES**

**ARTICULO 124:** Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles de servicios sociales, asistencia, administrativos requeridos por la población, se clasifican de acuerdo a si magnitud ambiental, social y urbanísticos así:

## **GRUPO 1 :**

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico tales como:

Servicios culturales y Educativos, a excepción de universidades y similares, de culto a excepción de cementerios.

## **GRUPO 2 :**

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización según su magnitud el impacto urbanístico derivado tales como :

Servicios Administrativos : Educativos, como: Universidades y similares, sociales y asistenciales como Hospitales y similares y servicios de seguridad según su magnitud.

## **GRUPO 3**

Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado al alto impacto social que producen, por lo tanto tienen restricciones en su localización, tales como : Servicios de seguridad ( instalaciones militares ).

**ARTICULO 125:** Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo salvo concepto de la Oficina Planeación Municipal, que contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dichos usos y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un veinte por ciento (20%) del área del predio, acogiéndose a las demás normas fijadas en este Acuerdo.

## **CAPITULO 4**

## ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES

**ARTICULO 126:** Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

### **GRUPO 1 :**

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como : Clubes campestres, parques y zonas verdes.

### **GRUPO 2. :**

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como : Centros deportivos, centros de espectáculos, Clubes sociales y parques de diversión.

**ARTICULO 127:** Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo estén destinados usos recreativos, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del área del predio.

## SUBTITULO IV

### ZONIFICACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

**ARTICULO 128:** Segregar dentro del área urbana algunos sectores que se denominarán Areas de Actividad Especializada, para lo cual se definen como puntos básicos: .

- Zonas comerciales
- Zonas Industriales
- Zonas de Servicio Municipal
- Zonas Institucionales
- Zonas Recreativas
- Zonas de Reserva
- Zonas Viales

**ARTICULO 129:** De las zonas Industriales.

Usos Principal :

Industria Grupo 1, 2 y 3.

Usos Complementarios :

Comercio Tipo A y B todos los grupos.

Recreativos Grupos 2 y 3

**ARTICULO 130:** De las Zonas Servicio Municipal : Las zonas de Servicio Municipal se dividen así : De abastecimiento, de transporte, de servicios públicos, de servicios funerarios, de servicios carcelarios y disposición y tratamiento de basuras.

### DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO

Usos Principales :

Mataderos, centrales de abasto y acopio.

Usos Complementarios :

Restaurantes, cafeterías, vivienda del celador, oficinas, talleres de reparación y mantenimiento, bancos y bodegas, siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

### DE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE :

Usos Principal :

Terminal terrestre, aéreos y férreos de pasajeros y carga.

Usos Complementarios :

Todos aquellos necesarios para el buen funcionamiento del uso principal, a condición de estar con él relacionado como parte integrante de dicho uso.

#### DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Usos Principales :

Instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas.

Usos Complementarios :

Oficinas, restaurantes y cafeterías, (vivienda del celador siempre y cuando sean parte del uso principal ).

#### DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS

Usos Principales :

Cementerios, jardín. ( hornos crematorios ), salas de velación, salas de culto.

Usos Complementarios :

Funerarias, cafeterías y floristerías y vivienda del celador.

#### DE LOS SERVICIOS CARCELARIOS

Usos Principales :

Cárceles

Usos Complementarios :

Industria artesanal y talleres siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

#### DE LAS DISPOSICIONES Y TRATAMIENTOS DE DESECHOS

Usos :

Planta de tratamiento, transferencias de basuras y lagunas de estabilización.

#### **ARTICULO 131:** De las zonas Recreativas .

Usos Principal :

Recreativos - Grupo 1 y 2 .

Usos Compatibles :

Institucional, Grupo 1 y fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenece a los grupos 1 y 2 del comercio Tipo A.

#### ARTICULO 132: De las Zonas de Reserva.

Las zonas de reserva se clasifican así :

##### DE RESERVA DE RONDAS DE RIOS

Uso Permitido :

Forestal

Uso Restringido :

Recreativo Grupo 1

##### DE RESERVA AMBIENTAL

Uso Permitido :

Forestal

Usos Restringidos :

Vivienda unifamiliar

Institucional Grupo 1

ARTICULO 133: De las zonas Viales.

Usos Permitidos :

Circulación vehicular, peatonal, bahías de parqueo ocasional y áreas de reserva de control ambiental. Las zonas viales están reglamentadas por el Plan Vial de la ciudad.

## TITULO VIII

### TRATAMIENTO DE LAS AREAS

#### Tipos de Tratamiento

ARTICULO 134: El tratamiento de las áreas a que se refiere el presente Acuerdo, se hará con base en las siguientes categorías : Desarrollo, Redesarrollo, Renovación, Conservación y Rehabilitación.

ARTICULO 135: TRATAMIENTO DE DESARROLLO: El tratamiento de desarrollo es el determinado para orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y comprende las zonas sin desarrollar localizadas dentro del perímetro urbano.

Los usos para las áreas con tratamiento de desarrollo son los asignados en el capítulo IV para cada una de las áreas de actividad.

Las demás normas urbanísticas son las establecidas en los artículos I y VI del título II, segunda parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 136: TRATAMIENTO DE REDESARROLLO : El Tratamiento de Redesarrollo es el determinado para aquellas áreas que, por su total inadecuación en cuanto a usos y estructuras, requieren una política que propicie el desarrollo de nuevas funciones en el área.

ARTICULO 137: Los usos para las áreas con tratamiento de Redesarrollo son los establecidos como principales, complementarios y restringidos en el capítulo IV para cada una de las áreas de actividad. Las demás normas urbanísticas son las asignadas en los artículos VII y VIII del título II, segunda parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 138: TRATAMIENTO DE REHABILITACION: Es el determinado para aquellas áreas que requieren un proceso correctivo y dinámico, que rescata sectores del tejido urbano consolidados, en donde se presenta deterioro y acumulación de usos no conformes. Incluye diversas acciones puntuales que van desde su demolición total, hasta tratamientos particulares y / o puntuales.

Los usos para las áreas con tratamiento de rehabilitación son los establecidos como principales, complementarios y restringidos en el capítulo IV, anterior para cada una de las áreas de actividad.

Estas áreas se regirán por las normas urbanísticas generales definidas en este título y por las normas específicas fijadas en el capítulo IX del título II, segunda parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 139: TRATAMIENTO DE RENOVACION: El tratamiento de renovación es el determinado para aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que le permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones.

Los usos para las áreas con tratamiento de Renovación son los establecidos como principales, complementarios y restringidos en el capítulo IV anterior para cada una de las áreas de actividad.

Estas áreas se regirán por las normas urbanísticas generales definidas en este Título y por las normas específicas para las distintas formas de desarrollo fijadas en el título II, segunda parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 140: TRATAMIENTO DE CONSERVACION: El tratamiento de conservación es el determinado para aquellas áreas o edificaciones de la ciudad que por su grado de homogeneidad en uso y / o estructura o por su

destacado valor ambiental o histórico arquitectónico, deben tener normas que preserven dichos usos y / o estructuras.

ARTICULO 141: Las áreas con tratamiento de conservación se clasificarán así :

De conservación histórica

De conservación arquitectónica y / o urbanística.

De conservación ambiental.

ARTICULO 142: La oficina de Planeación Municipal, se asesorará de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Seccional Huila, la Academia Huilense de Historia, y la Sociedad Bolivariana Seccional Huila para identificar las áreas materia de conservación histórica, así como establecer los usos y normas para las estructuras de conservación histórica.

PARAGRAFO : Conservación urbanística o arquitectónica, es el tratamiento orientado a mantener las características formales y / o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos, o estructuras que constituyen hitos representativos del desarrollo urbanístico o edilicio de una determinada época de la ciudad.

ARTICULO 143: Los usos para las áreas con tratamientos de conservación urbanística y / o arquitectónica, son los fijados como principales y complementarios en los capítulos II - III y IV de este título.

PARAGRAFO 1: Para las áreas de actividad múltiple (AAM) con éste tipo de tratamiento, se excluyen de los usos principales de estacionamiento, de servicios y parqueos provisionales pertenecientes al comercio Grupo 2 y al Comercio Grupo 3, no se permiten usos restringidos.

ARTICULO 144: Conservación ambiental, es el tratamiento orientado a mantener como tales, áreas consolidadas con características homogéneas de usos y estructuras, que cumplan con una función adecuada dentro de la estructura urbana.

ARTICULO 145: Las áreas con el tratamiento a que hace referencia el artículo anterior y posee a la fecha de sanción de éste Acuerdo, Decreto o Resolución reglamentaria se registrarán por éstos.

ARTICULO 146: Se exceptúan del artículo anterior las modificaciones que den lugar a incrementos de densidad siempre y cuando dichas modificaciones no impliquen cambios exteriores en las estructuras.

ARTICULO 147: La oficina Jurídica Municipal. Previo concepto del concejo municipal de Planeación , elaborará las normas para aquellas áreas que no posean reglamentación propia.

## TITULO IX

### REGIMEN DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD

#### SUBTITULO I

##### Tipos de Régimen

ARTICULO 148: Se entiende por régimen de las Areas de Actividad el conjunto de medidas o disposiciones de carácter indicativo o impositivo que regulan el desarrollo de la ciudad.

ARTICULO 149: Los regímenes para el tratamiento de las diferentes Areas de Actividad, se definirán en dos grupos:

Regímenes que hacen referencia al grado de participación de otros organismos, diferentes a la Administración Municipal.

Regímenes que hacen referencia al grado de definición.

#### SUBTITULO II

## Regímenes según el grado de participación de los otros Organismos

ARTICULO 150: Según el grado de participación, de otros organismos, se distinguen dos clases de regímenes así:

Régimen Concertado: Se aplica aquellas áreas de la ciudad donde la Administración Municipal permite la participación de entidades gubernamentales o privadas para definir su desarrollo.

Régimen Impositivo: Se aplica a aquellas áreas de la ciudad donde la Administración Municipal define directamente su desarrollo.

ARTICULO 151: El régimen para las áreas con tratamiento de conservación, rehabilitación y desarrollo será de tipo impositivo, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTICULO 152: El régimen para las áreas con tratamiento de redesarrollo serpa de tipo concertado sobre propuestas presentadas por entidades públicas o privadas o de economía mixta.

ARTICULO 153: Será objeto de concertación entre la Administración Municipal, la Oficina de Planeación Municipal, las Empresas de Servicios Públicos y las entidades correspondientes para su posterior aprobación, las normas urbanísticas para desarrollo y funcionamiento de los siguientes servicios:

- Reubicación de la Plaza de Mercado
- Terminal de Transporte de pasajeros y carga
- Sistema de Transporte
- Recuperación de los cuerpos de agua
- Matadero
- Planta de tratamiento
- Lagunas de oxidación
- Relleno sanitario
- Cementerio

ARTICULO 154: Ordénese la expropiación, por motivo de utilidad pública e interés social, de las áreas requeridas para la realización de obras de que trata el artículo anterior.

## SUBTITULO III

### Regímenes según el grado de Definición

ARTICULO 155: Según el grado de definición del desarrollo, se establecen dos categorías de regímenes así:

De Desarrollo Definido, o sea aquellas áreas que pueden ser tramitadas una vez sea reglamentado el presente acuerdo.

De Desarrollo Diferido, o sea aquellas que solo podrán ser tramitadas una vez se definan los usos respectivos.

## TITULO X

### REGLAMENTACION DE URBANIZACION DE TERRENOS

#### CAPITULO I

##### Normas Generales

ARTICULO 156: Las normas establecidas en el presente capítulo, rigen para las áreas que cumplan con las siguientes condiciones :

En sectores desarrollados :

Las áreas que no están incorporadas en planos de urbanizaciones aprobados por la oficina de Planeación Municipal y que no cuenten con zonas de cesión, obras de infraestructura y servicios propios, no obstante estar rodeadas por desarrollo que cumplan con éstas exigencias.

En sectores sin desarrollar :

Las áreas que no hayan adelantado obras de urbanización y saneamiento ni hecho las sesiones correspondientes.

ARTICULO 157: Todo proceso de urbanización podrá realizarse por una de las siguientes formas :

Por desarrollo normal: Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización, previsto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo a las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por la oficina de Planeación Municipal, las Empresa Públicas Municipales y en general las Empresas de Servicios Públicos.

Por desarrollo progresivo :

En sectores sin desarrollar : Es el proceso, por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su etapa de fundación, partiendo de una obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

Tendencia de la zona al desarrollo

Concentración de grupos de bajos ingresos ( estratos 1 y 2 ).

Volumen significativo de solicitudes para desarrollos progresivos por normas mínimas.

Cercanía al perímetro urbano.

Posibilidades de prestación de servicios por parte de las Empresas Públicas Municipales.

Las urbanizaciones por desarrollo progresivo se regirán por las normas urbanísticas y arquitectónicas, fijadas en el presente Acuerdo en cuanto a densidades, usos , sesiones y vías; y por las normas vigentes en cuanto hacen referencia a los servicios en su etapa de fundación y complementación progresiva.

En sectores de desarrollo incompleto : Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento, por habilitación, legalización o regularización y en los cuales se den una o varias de las situaciones siguientes :

Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia o que la prestación de aquellos sea insuficiente.

Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción, de obras de urbanismo.

Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones de la ciudad, éstos asentamientos se regirán por las normas vigentes sobre la materia.

#### Sistema para desarrollar un predio

ARTICULO 158: Todas las áreas de actividad con tratamiento de desarrollo, podrán ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, agrupación y / o conjunto.

ARTICULO 159: Sistema de loteo individual: Consiste en la división de las manzanas o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

ARTICULO 160: El lote mínimo está referenciado al uso, a las normas y al sector donde se ubique, la oficina de Planeación Municipal podrá aprobar subdivisiones, cuando éstas cumplan con las condiciones del presente Acuerdo.

PARAGRAFO: DISEÑO DE MANZANAS : Las manzanas deberán diseñarse de manera que cumplan con las siguientes especificaciones :

Prever espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.

Buscar la mayor economía en el área destinada a las vías vehiculares.

Obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño económico fundamental en las redes de servicios públicos.

Aprovechar y respetar las condiciones topográficas.

No exceder en ninguna de sus medidas de 270 metros sin intersectarla por una vía de vehículos.

No exceder de 120 metros entre vías de peatones.

En las zonas comerciales, industriales y comunales, proveer el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos.

**ARTICULO 161:** Sistema de agrupaciones :Consiste en la propuesta de tres ( 3) o más unidades de un mismo uso en supermanzanas o lotes, resultantes del proceso de urbanización, estableciendo para ello áreas de propiedad individual y áreas de propiedad privada comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan las unidades pueden ser de propiedad individual o de propiedad privada comunal. Las agrupaciones pueden ser :

Para vivienda

Para Industria, bodega, taller y similares.

Para uso comercial

Para uso institucional de uno o varios servicios.

**ARTICULO 162:** El área de agrupaciones definido en el artículo anterior, puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado, o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación.

**ARTICULO 163:** El área máxima de una manzana y / o supermanzana, para un desarrollo de agrupación de vivienda, será de cuatro ( 4) hectáreas, área que debe estar limitada por áreas de uso público, sin que ninguno de sus lados exceda de 300 metros.

**PARAGRAFO : DISEÑO DE MANZANAS :** Las manzanas deberán diseñarse de manera que cumplan con las siguientes especificaciones :

Prever espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.

Buscar la mayor economía en el área destinada a las vías vehiculares.

Obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño económico fundamental en las redes de servicios públicos.

Aprovechar y respetar las condiciones topográficas.

No exceder en ninguna de sus medidas de 270 metros sin intersectarlas por una vía de vehículos.

no exceder de 120 metros entre vías de peatones.

En las zonas comerciales, industriales y comunales proveer el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos.

**ARTICULO 164:** Sistema de conjuntos :Consiste en un desarrollo de tres (3) o más unidades de diferente uso en manzana y / o supermanzana resultante del proceso de urbanización. Para éste sistema se definen áreas de propiedad privada individual, áreas de propiedad privada comunal y cuando por razones de uso y de la ubicación sea necesario, áreas de uso público.

**ARTICULO 165:** La oficina de Planeación Municipal podrá autorizar conjuntos cuando los usos propuestos en estos desarrollos, sean los principales, compatibles y 7 o complementarios del área de actividad donde se ubiquen.

**ARTICULO 166:** Las áreas de propiedad privada y las de uso público definidas en un conjunto que contemple el uso de vivienda, debe ser de cuatro (4) hectáreas las cuales deben ser delimitadas por vías de uso público.

**PARAGRAFO : DISEÑO DE MANZANAS :** Las manzanas deberán diseñarse de manera que cumplan con las siguientes especificaciones:

Prever espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.

Buscar la mayor economía en el área destinada a las vías vehiculares.

Obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño económico fundamental en las redes de servicios públicos.

Aprovechar y respetar las condiciones topográficas.

No exceder en ninguna de sus medidas de 270 metros sin intersectarla por una vía de vehículos.

No exceder de 120 metros entre vías de peatones.

En las zonas comerciales, Industriales y comunales proveer el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos.

### Reglamento Interno

ARTICULO 167: Toda agrupación o conjunto tendrá un reglamento interno, donde además de las normas urbano - arquitectónicas, se especificará cuales son los bienes de propiedad individual y propiedad privada comunal.

PARAGRAFO 1 Al organizarse una agrupación o conjunto, para el futuro cumplimiento de los adquirentes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, deberá adoptar un régimen de copropiedad que, implique una comunidad de derechos sobre las áreas y bienes comunes y garantice tanto su mantenimiento como destinación original.

PARAGRAFO 2 . Forma parte integrante de la propiedad privada comunal, las fachadas, tejados y el volumen de cada unidad, elementos que no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta de la Junta de Vecinos y aceptación de la oficina de Planeación Municipal.

Se entiende por fachada, todas las partes que forman el exterior de las edificaciones, tales como muros, maderas de terminación, ventanería, cornisas, aleros, voladizos, pintura, jardines y antejardines.

En caso de que se diseñe unidades con posibilidad de ampliación éstas deberán estar previstas en el plano general o anteproyecto originales aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad en dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseños que mantengan la unidad del conjunto.

PARAGRAFO 3. Los bienes de propiedad y uso colectivo o comunal en cuanto al hecho de dominio se refiere, serán individuales de todas y cada una de las unidades correspondientes, que integran la agrupación o conjunto.

En consecuencia, los derechos en común y pro individuo sobre ellos, se consideran inseparables de cada uno de los inmuebles materia de la propiedad privada individual. Los derechos de cada propietario es éstos bienes son inseparables del dominio, usos y goce de la respectiva propiedad privada individual.

En cada una de las respectivas escrituras públicas, relacionadas con las unidades que conforman la agrupación ó conjunto se dejará constancia expresa de dicha situación jurídica.

PARAGRAFO 4 . En la reglamentación se indicará además, el número de unidades de vivienda que constituyen el desarrollo urbanístico arquitectónico; también se indicarán las modalidades sobre los muros medianeros que forman las edificaciones, eso es si son propias o divisorias de cada unidad, sistema de canalización y desague a fin de determinar si fuere necesario establecer servidumbres o comunidades en ellas que originen obligaciones a sus propietarios.

ARTICULO 168: Las empresas de servicios públicos para efectos de la revisión, reparación o modificaciones de sus servicios, tendrán libre acceso a los terrenos o bienes de propiedad privada, tanto individual, como comunal, por las cuales crucen redes del alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos y gas.

ARTICULO 169: El mantenimiento de las zonas comunales, correrán a prorrata por cuenta de los propietarios de las unidades de vivienda.

ARTICULO 170: El predio para una o varias aplicaciones o conjuntos podrá tener la siguiente procedencia:

Cuando es la resultante del englobe de dos o más lotes de terreno en urbanizaciones o sectores urbanos ya aprobados.

Cuando es la resultante de urbanizaciones distintas para el desarrollo de agrupación.

Cuando es la resultante de un terreno con tratamiento de desarrollo, ubicado en un sector desarrollado o sin desarrollar, pero que no cuente con zonas de cesión propia, que hay adelantado obras de saneamiento y reúna las condiciones para éste tipo de áreas de que trata el presente Acuerdo.

PARAGRAFO 1 : El tramite de cada uno de éstos casos será el siguiente :

En los casos a y b por tratarse de predios que forman parte de urbanizaciones construidas o en proceso de construcción y que cuentan con urbanizador responsable y reglamentación previa, se podrá iniciar el trámite ante la oficina de Planeación Municipal, mediante la presentación de Planos arquitectónicos completos, escritura de propiedad que incluye el reglamento interno de la agrupación o conjunto, además de los planes de construcción de las instalaciones de servicios públicos.

PARAGRAFO 2 : Podrán ser materia de venta y conservación individual, los lotes de terreno que conforman áreas de bienes de propiedad individual siempre y cuando de manera previa, se hayan aprobado planos arquitectónicos general de edificaciones y el propietario o promotor de la agrupación, haya construido el equipamiento comunal que le haya exigido la norma correspondiente, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el artículo siguiente, por tratarse de predios que requieren el tratamiento de desarrollo.

El mantenimiento de las zonas comunales, correrán a prorrata por cuenta de los propietarios de las unidades de vivienda.

ARTICULO 171: El proceso de urbanización de que trata el caso c. del artículo anterior, así como la construcción de equipamiento comunal exigido en una agrupación o conjunto, podrá realizarse por etapas.

La ejecución de tales obras, será requisito indispensable para la aprobación del plano definitivo y recibo de la agrupación o conjunto.

La oficina de Planeación Municipal, no podrá expedir licencias de construcción o de reforma a las unidades que constituyen una agrupación, cuando se afecte o modifique en sus aspectos exteriores y volúmenes autorizados en el proyecto general aprobado originalmente.

#### CESIONES TIPO A

ARTICULO 172: Todo proyecto con tratamiento de desarrollo debe ceder al Municipio, un porcentaje para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y uso permitido.

ARTICULO 173: Por lo menos el 50% de las áreas de que trata el artículo anterior, deben concentrarse en un globo de terreno.

El área restante, deberá distribuirse en globos no menores de 1.000 metros cuadrados.

ARTICULO 174: Las áreas de cesión deberá ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público. La oficina de Planeación Municipal determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión.

PARAGRAFO : 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 en la Tesorería Municipal ( previo visto bueno del consejo de Planeación del Municipio y según el avalúo que realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 175: Las áreas para zonas verdes y servicios comunales no podrán ubicarse en :

Áreas destinadas a vías arterias del plano, áreas afectadas por líneas de alta tensión, zonas de aislamiento, zonas de reserva para transporte masivo, canales abiertos, y rondas de los ríos a una distancia de 30 metros medidos perpendicularmente al cause.

Áreas vecinas a terrenos inestables, o que presentan peligro de derrumbe ( zona de alto riesgo).

Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines provistos, tales como terrenos inundables o pendientes mayores de 30 grados.

ARTICULO 176: Las áreas destinadas al equipamiento comunal público, deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas previo concepto de la oficina de Planeación Municipal cuando así lo requiera la comunidad.

ARTICULO 177: En las áreas de cesión correspondiente a parques y zonas verdes, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedrado, senderos, áreas de juegos y deportivas, de acuerdo al proyecto de parques aprobado por la oficina de Planeación Municipal según especificaciones vigentes sobre la materia, así mismo debe el urbanizador dotar éstas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

PARAGRAFO : El mantenimiento de las áreas de que trata el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al Municipio, a través de su Oficina Jurídica.

Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de éstas zonas estará a cargo del Municipio.

#### CESION PARA VIAS

ARTICULO 178: Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Vías de acceso del Plan Vial :

Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías de acceso del Plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin el 7% del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con la Oficina Jurídica del Municipio.

Vías Locales :

Todo terreno en proceso de urbanización debe proveer un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:

Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que los accesos a las vías del Plan Vial se realicen de acuerdo a las disposiciones que están consignadas en el Plan Vial.

Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público y / o del Plan Vial, no superiores a cuatro hectáreas.

ARTICULO 179: Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio de La Plata - Huila las vías locales definidas en el artículo anterior.

ARTICULO 180: Las especificaciones de diseños para adecuación y construcción de vías urbanas son las siguientes, así :

Sección transversal o perfil de las vías regionales o de acceso .

| DESCRIPCION            | CANTIDAD | METROS |
|------------------------|----------|--------|
| Ancho total            | 1        | 27     |
| Ancho Calzadas         | 2        | 8      |
| Ancho Andenes y cespèd | 2        | 2      |
| Separador central      | 1        | 2      |
| Antejardín             | 2        | 2.5    |

Sección transversal o perfil de las vías arterias especiales o paisajísticas.

| DESCRIPCION            | V - E<br>CANTIDAD | METROS |
|------------------------|-------------------|--------|
| Ancho Total            |                   | 49     |
| Ancho andenes y cespèd | 2                 | 2      |

|                |   |    |
|----------------|---|----|
| Ancho calzadas | 1 | 12 |
| Zona veredal   | 1 | 30 |
| Antejardín     | 1 | 3  |

Sección transversal o perfil de las vías arterias secundarias.

| DESCRIPCION            | V - 2<br>CANTIDAD | METROS |
|------------------------|-------------------|--------|
| Ancho Total            |                   | 18     |
| Ancho andenes y cesped | 2                 | 2      |
| Ancho calzadas         | 1                 | 10     |
| Antejardín             | 2                 | 2      |

Sección transversal o perfil de las vías colectoras .

| DESCRIPCION            | V - 3<br>CANTIDAD | METROS |
|------------------------|-------------------|--------|
| Ancho Total            |                   | 14     |
| ancho andenes y cesped | 2                 | 3      |
| ancho calzada          | 1                 | 8      |

- Plano de vías principales ( Plancha 8/8).

#### CESION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO

ARTICULO 181: Todo urbanizador debe proveer, construir y ceder gratuitamente al Municipio los servicios de infraestructura correspondiente.

ARTICULO 182: Las exigencias para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas, serán establecidas por las respectivas Empresas.

ARTICULO 183: Cuando el predio a urbanizar requiera de entrega a vías del Plan Vial, el urbanizador deberá construir u ceder el tramo correspondiente de las calzadas laterales de servicio de éstas vías, cumpliendo con las especificaciones sobre la materia que contemple este Acuerdo.

ARTICULO 184: El urbanizador responsable debe arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que fije la oficina de Planeación Municipal sobre la materia en asesoría de la CAM.

PARAGRAFO 1 : Como mínimo se deberá seguir las siguientes recomendaciones:

En las zonas verdes amplias, tales como parques, bosques didácticos y recreativos, se podrán sembrar especies tales como : Pomaroso brasilero, cadmia , cuji, ocobo, gualanday, tulipán rojo, guayacán amarillo, casco de vaca, palo de cruz, guayacán de bola, embrujo de la india, cobre trébol, carbonero, lluvia de oro, samán, caracolí, payandé, ceiba bongue y toda clase de palmas.

En los separadores angostos, zonas verdes de poca área, antejardines y andenes con espacio verde reducido se recomienda plantar especies arbustivas tales como : Veraneras, olivo, achiote, jazmín, croto, cayeno, mirto, palma areca, palma funebre, palma abanico tuya ó pino, pinito, carbonero rosado clavellino.

En las zonas protectoras de ríos y quebradas y zonas destinadas a bosques comunales, se recomienda plantar las siguientes especies: Cábulo ceiba bonga, samán, caracolí, pino de oreja, ficús, caucho, acacia, caucho matapalo y almendro.

Para sembrar un árbol en el área urbana debe poseer entre otras las siguientes características:

Tener sistema radicular y una altura proporcional al área de siembra, de modo que no afecte viviendas cercanas.

Tener forma y belleza de copa, flores y follaje, de acuerdo a las funciones que vaya a cumplir el árbol.

Alta resistencia a plagas y enfermedades.  
Tiempo de vida largo a medio.  
Que sus componentes no atenten contra la integridad y bienestar de la comunidad.  
Gran resistencia a la contaminación atmosférica.  
Que el árbol fitosanitariamente se encuentre sano.  
Las alturas de los árboles que queden sobre los andenes, deben permitir el libre tránsito de los peatones.

#### DENSIDADES RESTRINGIDAS SEGÚN CESION TIPO A

ARTICULO 185: Las densidades restringidas para las siguientes áreas serán :

Un máximo de tres (3) viviendas por cada tres (3) hectáreas para el Area Sub - Urbana.

#### DENSIDADES AUTOREGULABLES SEGÚN TIPO A

ARTICULO 186: Las áreas de densidades autoregulables están comprendidas dentro de los siguientes rangos :

Rango 1: De 30 a 60 viviendas por hectárea neta urbanizable.  
Rango 2: De 60 a 80 viviendas por hectárea neta urbanizable.  
Rango 3: De más de 80 viviendas por hectárea neta urbanizable.

PARAGRAFO : Las densidades máximas de más de 80 viviendas por hectárea neta urbanizable podrán incrementarse hasta un 30% para la obtención de las densidades máximas de diseño. Pasado este límite deberá obtenerse el visto bueno por parte de la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 187: Se aceptará como zona verde parte de las áreas edificables siempre y cuando sean tratadas y arborizadas así:

En urbanizaciones pertenecientes al rango 1 hasta un 20%.  
En urbanizaciones pertenecientes al rango 2 hasta un 30%.  
En urbanizaciones pertenecientes al rango 3 hasta un 40%.

ARTICULO 188: Las anteriores densidades deben prever un porcentaje de cesión tipo A para zonas verdes y de servicios comunales públicos, de acuerdo al rango donde están ubicadas así:

Para el rango 1, el 17% del área neta urbanizable. El anterior porcentaje se distribuirá de la forma siguiente.  
Para desarrollo por loteo individual será el 10% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.  
Para desarrollo por agrupaciones o conjuntos será el 12% para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.  
Para el rango 2, el 21% del área neta urbanizable distribuido de la forma siguiente:  
Para desarrollo por loteo individual será el 10% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.  
Para desarrollo por agrupaciones o conjuntos serán del 12% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.  
Para el rango 3, el 25 % del área neta urbanizable distribuido de la siguiente forma:  
para desarrollo por loteo individual será del 12% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicio comunales.  
Para el desarrollo para agrupaciones o conjuntos, será del 15% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.

ARTICULO 189: En conjuntos donde se prevea usos de vivienda, se exigirá la cesión correspondiente a éste uso, sobre el área neta urbanizable.

ARTICULO 190: Las cesiones Tipo A para uso institucional en áreas con tratamiento de desarrollo serán del 12% del área urbanizable.

## CESIONES TIPO B

ARTICULO 191: Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupaciones o conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas:

Un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto cubierto o descubierto el 80% como mínimo, localizado a nivel del terreno.

ARTICULO 192: El equipamiento comunal de que habla el artículo anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales.

Educativos: Guarderías, kinder y/o jardín infantil.

Asistencial: Enfermería, puestos de salud.

Mixto: Salón múltiple.

Administración: Oficinas para administración seguridad y emergencia.

Parqueo para visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.

PARAGRAFO: En las áreas de cesiones tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a acceso vehiculares y aquellos para parqueaderos privados.

ARTICULO 193: Las cesiones tipo B para equipamiento comunal se distribuirán de la siguiente manera:

Uso recreativo: A partir de 1.500 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima correspondiente al 40% del área de cesión tipo B para juegos infantiles, zonas verdes; a partir de 20.000 metros cuadrados el porcentaje exigido será igual al 25% de las cesiones tipo B. Las zonas exigidas deberán plantearse en áreas libres integradas, útiles para tal fin,, pudiéndose dividir a partir de 10.000 metros cuadrados máximo en dos globos de terreno sin que ninguno de ellos tenga menos del cuarenta por ciento (40%) del área destinada a este uso.

Usos mixtos: A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 15% de las cesiones tipo B para salón múltiple o juegos cubiertos.

Usos educativos: A partir de 30.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 5% de cesiones tipo B para uso tales como guardería. A partir de 60.000 metros cuadrados se exigirá un área mínima de 7.5% de la cesión tipo B para usos tales como: - Guardería y kinder.

Uso asistencial: A partir de 60.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente a 5% para usos tales como Puesto de salud o enfermería.

Uso administrativo: A partir de 1.500 metros cuadrados de área construida se deberá plantear una oficina para la administración, seguridad y emergencia con área equivalente a 5% de la cesión tipo B, con un mínimo de 15 metros cuadrados.

PARAGRAFO 1: Para agrupaciones de vivienda con menos de 1.500 metros cuadrados de área construida, se exigirán, también las cesiones tipo B. Dentro de éstas cesiones se contabilizará el área destinada para establecimiento de visitantes, 15 metros cuadrados para administración,, seguridad y emergencia y el área restante se dejará como zonas verdes.

PARAGRAFO 2: Las zonas verdes que se plantean deben arborizarse y empedrarse.

PARAGRAFO 3: Se contabilizará solamente dentro de las cesiones tipo B, el área de los establecimientos exigidos por la norma para visitantes.

PARAGRAFO 4: Las zonas verdes, caminos peatonales, plazoletas se incluirán dentro de las cesiones tipo B.

PARAGRAFO 5: Cuando se planteen agrupaciones por etapas, las cesiones tipo B se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

ARTICULO 194: Establecer como cesión tipo B para agrupaciones industriales el 12% del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

Uso Recreativos: Se exigirá un área equivalente al 50% como mínimo para zonas verdes y actividades deportivas en la siguiente forma.

A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida, este porcentaje se dejará como zona verde.

A partir de 10.000 metros cuadrados, de área construida dentro de éste porcentaje, se incluirá la construcción de una cancha de baloncesto, voleibol o microfútbol.

Uso Mixto: A partir de 20.000 metros cuadrados de área construida, se exigirá un área equivalente al 5% como mínimo de las cesiones tipo B, para juegos cubiertos o salones múltiples o cafetería.

A partir de 50.000 metros cuadrados de área construida, la cafetería será requisito indispensable.

Uso Asistencial y Administrativo: A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida, se deberá contemplar un área para primeros auxilios, administración y seguridad, equivalente al 5% de cesión tipo B con un área mínima de 15 metros cuadrados.

PARA GRAFO 1: Para agrupaciones de menos 5.000 metros cuadrados de área construida, se exigirá el mismo porcentaje de cesión tipo B que trata el presente artículo, dentro del cual se contabiliza el 30% del área de los estacionamientos exigidos por la norma y 15 metros cuadrados mínimo para administración seguridad y control o primeros auxilios. El área restante se dejará como zona verde.

PARAGRAFO 2 : Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse y empedrarse.

PARAGRAFO 3 : Las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo, podrán ubicarse dentro de la construcción.

PARAGRAFO 4 : Se podrán contabilizar dentro de las cesiones tipo B, hasta el 25% como máximo del área destinada a parqueos exigidos por las normas.

PARAGRAFO 5 : Cuando se planteen agrupaciones por etapas las cesiones tipo B, se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

#### DE LAS VIAS Y DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 195: La vía o vías de acceso vehicular principal de una agrupación y/o conjunto arquitectónico, que tengan un carácter de uso privado comunal, deberán tener un ancho mínimo de 10 metros.

Cuando una agrupación y/o conjunto contemple vías de tráfico vehicular secundarias, que no recojan el tráfico total vehicular del desarrollo y se utilicen como vías de acceso directo a núcleos de edificaciones o zonas de estacionamiento comunales, podrán tener un ancho mínimo correspondiente al perfil V3 del Plan Vial.

PARAGRAFO 1 : Las áreas correspondientes a las vías de acceso vehiculares no se computarán dentro de las cesiones tipo B.

PARAGRAFO 2 : Las vías de acceso a la agrupación y/o conjunto deberán tratarse con materiales que garanticen la estabilidad de la misma, y que no requieran conservación y mantengan la unidad arquitectónica del conjunto y/o agrupación.

PARAGRAFO 3 : Los parqueaderos para visitantes deberán ubicarse a nivel del terreno, independiente de los privados para residentes.

PARAGRAFO 4 : El área mínima requerida para cada cupo de parqueo deberá ser de 4.50 x 2.30 metros para automóviles.

PARAGRAFO 5 : En caso de plantearse sitios de parqueo a 90, 60, 45 y 30 grados, o paralelas a la vía, los espacios mínimos requeridos tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

ANCHO: Es la medida resultante de la prolongación de los lados mayores de cada cupo de parqueo tomada sobre la vía que define el área de parqueo o de una de las paralelas.

LARGO: Es la medida de la distancia entre las líneas paralelas que delimitan frontal y posteriormente el área de parqueo.

L.M. LARGO DE MANIOBRA: Es la distancia mínima existente entre las dos líneas que limitan a dos áreas de parqueo de la zona de acceso.

PARAGRAFO 6 : En caso de plantearse bahías de parqueo, éstas sólo podrán situarse sobre vías secundarias de la agrupación y/o conjuntos y tendrán las mismas dimensiones estipuladas de las áreas de parqueo anteriormente descritas, aceptándose la vía como zona de maniobra.

PARAGRAFO 7 : Para agrupaciones y/o conjuntos comerciales o industriales deberán tenerse el 15% del área del lote para zona de cargue y descargue

## ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 196: Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubiertos o al aire libre en la siguiente proporción, de acuerdo a la zonificación de la ciudad por estratos socio económicos, así :

Para Vivienda.

Residentes :

Para estratos medio alto ( 5) y alto (6) : un ( 1) cupo por cada vivienda.

Para estratos medio (4) y medio bajo (3) : un (1) cupo por cada 3 viviendas.

Para estratos bajo (2) y bajo ( 1) : un (1) cupo para cada diez (10) viviendas.

Visitantes :

Estrato medio alto (5) y alto (6) : un (1) cupo por cada siete (7) viviendas.

Estrato medio (4) y medio bajo (3) : un (1) cupo por cada quince (15) viviendas.

Estrato bajo (2) y bajo (1) : Ninguna exigencia.

Para Comercio

Comercio Tipo A

Grupos 1 y 3 :

Para estratos medio alto (5) y alto (6) : un (1) cupo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de construcción.

Estrato medio (4) y medio bajo (3) : Un (1) cupo por cada ciento veinte metros cuadrados de construcción ( 120 M2), con un (1) cupo como mínimo.

Estratos bajo (2) y bajo (1) : Sin ninguna exigencia.

Para estaciones de servicio según normas vigentes.

Grupo 3 :

Para todos los estratos un (1) cupo por cada ciento cincuenta metros cuadrados ( 150 M2) de construcción, con un (1) cupo como mínimo.

Grupo 4:

Estratos medio alto (5) y alto(6): Un (1) cupo por cada treinta metros cuadrados (30 M2) de construcción, con doce (12) cupos como mínimo.

Estrato medio (4) y medio bajo (3) : Un (1) cupo por cada noventa metros cuadrados (90 M2) de construcción, con seis (6) cupos como mínimo.

Estrato bajo (2) y bajo (1) : Un (1) cupo por cada ciento cincuenta metros cuadrados ( 150 M2) de construcción con tres (3) cupos como mínimo.

Para Comercio Tipo B

Estratos medio alto (5) y alto (6) : Un (1) cupo por cada setenta metros cuadrados (70 M2) de construcción o fracción superior a cuarenta metros cuadrados ( 40 M2).

Estratos medio (4) y medio bajo (3) : Un (1) cupo por cada cien metros cuadrados (100 M2) de construcción o fracción superior a sesenta metros cuadrados (60 M2)

Estratos bajo (2) y bajo (1) : Un (1) cupo por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2) de construcción.

Para Institucional y Recreativos :

Un (1) cupo por cada ciento veinte metros cuadrados ( 120 M2) de construcción o fracción superior a sesenta metros cuadrados ( 60 M2 ).

Para Industria :

Un (1) cupo por cada diez metros cuadrados (10 M2) de construcción o fracción superior a sesenta metros cuadrados (60 M2).

## CAPITULO 2

### Areas de Actividad Múltiple con Tratamiento de Desarrollo

ARTICULO 197: En las áreas de actividad múltiple se permitirán los siguientes usos :

Principales :

Vivienda multifamiliar, agrupaciones y / o conjuntos, comercio tipo 1 y 2, centros comerciales y comercio por departamento.

Industria Grupo 1

Institucional Grupo 1 y 2

Recreativo Grupo 1.

Compatible :

Comercio Grupo 3

Industria Grupo 2

Restricciones :

Comercio Grupo 4

Servicios Municipales.

PARAGRAFO 1 : Cuando un predio se encuentra localizado dentro del área delimitada en el plano oficial de zonificación como actividad múltiple, deberán plantearse dentro de éstas áreas como mínimo tres (3) de los usos definidos en el presente artículo como principales, a excepción de los usos destinados a instituciones y / o recreativas, que podrán plantearse como uso único.

PARAGRAFO 2 : En caso de que exista uno de los tres usos principales como predominante, sólo se acepta hasta un máximo de 60 % del área construida ubicada en el área de actividad múltiple.

PARAGRAFO 3 : Los usos compatibles y restringidos de que trata el presente artículo, se permitirá en máximo del diez por ciento ( 10% ) del área construida y no se aceptarán cuando el uso predominante, tanto en el sector como en el desarrollo propuesto, sea el de vivienda.

ARTICULO 198: Cuando un predio quede localizado parcialmente en área de actividad múltiple y parte en otra área de actividad con tratamiento de desarrollo, las cesiones tipo A y B deberán localizarse, por lo menos el 50% de ellas y hasta el 100%, aledañas al límite con el área de actividad múltiple, con el fin de lograr una transacción con las áreas de actividad.

## ALTURAS

ARTICULO 199: En urbanizaciones por el sistema de loteo, agrupaciones y / o conjuntos y en el resto de las áreas de actividad múltiple con tratamiento de desarrollo, la altura será la resultante de la aplicación de las normas establecidas por aislamiento, antejardines, densidades y cesiones según los siguientes rangos :

Para sistema de agrupaciones y / o conjuntos :

Rango 1 : De uno a tres pisos máximo.

Rango 2: De cuatro a cinco pisos máximo.

Rango 3: De seis a doce pisos máximo.

PARAGRAFO : Para todos los usos establecidos se aceptarán sótanos y semisótanos, para uso exclusivo de establecimientos y cuarto de máquinas.

PARAGRAFO 2 : La altura total de la edificación comprende cualquier tipo de uso o actividad a excepción de espacios destinados a tanques de aguas y cuartos de máquinas.

PARAGRAFO 3 : En todos los casos se exigirán soluciones de empate volumétricos con los vecinos, quedando facultada la oficina de Planeación Municipal para exigir alturas máximas y mínimas en las zonas de la ciudad que así lo requieran.

#### AISLAMIENTOS

ARTICULO 200: Los aislamientos para edificaciones multifamiliares serán las siguientes:

POSTERIOR : Para viviendas multifamiliares será de cinco (5) metros mínimo a parite del segundo piso.

PARAGRAFO : Exceptúese de éste aislamiento la edificación que tenga su lenero posterior contra la vía pública, en este caso se determinará según los aislamientos que presenten las edificaciones vecinas.

LATERAL : Será opcional y se obligará cuando las edificaciones vecinas lo contemplen así: Para vivienda multifamiliar será de tres (3) metros mínimo a partir del segundo piso sin servidumbre de vista, y de cinco (5) metros mínimo con servidumbre de vista.

PARAGRAFO : Cuando se trate de aislamiento de la edificación contra organizaciones, el aislamiento será obligatorio.

ARTICULO 201: Para el sistema de agrupaciones y / o conjuntos, se deberán prever aislamientos mínimo contra predios vecinos y entre edificaciones, referidos a la altura de la edificación, según el rango donde se ubiquen así :

Contra predios :

Rango 1 : de tres (3) pisos, los aislamientos serán de cuatro (4) metros mínimo.

Rango 2 : de cuatro (4) a cinco (5) pisos, los aislamientos serán de cinco (5) metros mínimo.

Rango 3 : de seis (6) a doce (12) pisos, los aislamientos serán equivalentes a 1/3 de la altura de la edificación mínimo.

Rango 4 : de trece (13) pisos en adelante, los aislamientos serán los equivalentes como mínimo a la mitad de la altura de la edificación.

Entre edificaciones :

Rango 1 : de uno (1) a tres (3) pisos, los aislamientos serán de cinco (5) metros como mínimo .

rango 2: de cuatro (4) a cinco (5) pisos, los aislamientos serán de siete (7) metros como mínimo.

Rango 3: de seis (6) a doce (12) pisos, los aislamientos serán equivalentes como mínimo a la mitas de la altura de la edificación.

PARAGRAFO 1: Los aislamientos a que hace referencia el presente artículo, se tomarán a partir del primer piso inclusive y en el caso de aislamientos entre edificaciones se exigirán, siempre y cuando se trata de fachadas paralelas enfrentadas y exista servidumbre de vista entre ellas. Para contabilizar los aislamientos exigidos, se asumirá una altura mínima de 2.80 metros por piso.

PARAGRAFO 2 : En caso que la ubicación o forma de las edificaciones los lados de éstas no sean paralelas entre sí o al lote, o en caso de que siendo paralelos al lote, la edificación presente avances o retrocesos, podrán aceptarse los aislamientos por promedio así:

$$\frac{A + B + C + D \dots\dots\dots}{\text{Número de medidas}} = x \text{ (aislamiento)}$$

Número de medidas

Los puntos mínimos de éstos aislamientos nunca podrán ser inferiores a 3.5 metros para edificaciones menores de seis (6) pisos, ni de 5.00 para altura entre doce (12) pisos inclusive.

En cualquier caso, el área sobre la cual se permite el avance, se deberá compensar con área de retroceso adicional.

PARAGRAFO 3 : En caso que un proyecto contemple edificaciones de diferentes alturas, los aislamientos se contabilizarán sobre cada una de las alturas propuestas.

PARAGRAFO 4 : Sobre corredores viales de actividad múltiple se permitirá plataforma continua hasta una altura equivalente a dos (2) pisos, en cuyo caso no se exigirá aislamiento contra predios vecinos en éstos pisos.

PARAGRAFO 5 : VOLADIZOS : Los voladizos sobre las fachadas deberán proyectarse en forma tal que, aseguren una solución de empuje y conformidad con las edificaciones contiguas y adyacentes.

La profundidad del voladizo será únicamente la que se derive del ancho de la vía así: 0.80 metros para vías de 10 a 11.99 metros ; un (1) metro para vías de 12 a 14.99 metros ; uno con veinte (1.20 ) metros para vías de 15 a 19.99 metros ; uno con cincuenta ( 1.50) metros para vías de más de 20 metros de ancho, siempre que no sobrepase el límite determinado por una distancia de 0.50 metros medida a partir del borde externo del andén y hacia adentro. Estas medidas regirán en las vías donde no hay antejardín y para las edificaciones en retroceso.

En vías con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 50% de la profundidad del antejardín requerido; sobre la vía pública no se permitirán estructuras en voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de tres (3) metros.

Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas :

Que se afílen de los linderos laterales por una distancia mínima de uno con cincuenta (1.50) metros.

Que se rijan para la profundidad según las normas generales para voladizos . Las áreas ocupadas por balcones salientes por tres lados, no serán incluidos en el computo de las áreas de ocupación y de construcción.

Los paramentos y planos horizontales conformados por los volúmenes en voladizo, deberán guardar todos sin excepción, una distancia mínima horizontal de tres (3) metros, respecto de las redes de conducción de Energía Eléctrica.

### CAPITULO 3 Areas de Actividad Residencial de Densidad Autoregurable con Tratamiento de Desarrollo

#### USOS

ARTICULO 202: En las áreas de actividad residencial de densidad auto- regulable con tratamiento de desarrollo, se permitirán los siguientes usos :

Principales :

Vivienda

Complementarios

Comercio Tipo A Grupo 1

Recreacionales Grupo 1

Institucionales

Compatibles :

Industria Grupo 1

Comercio Tipo B

PARAGRAFO 1 : Los usos principales se permitirán con una intensidad de 100% del área útil y se desarrollarán por el sistema de loteo individual y agrupaciones.

PARAGRAFO 2 : Los usos complementarios y compatibles se permitirán en una intensidad máxima del 8% del área útil previo concepto favorable de Planeación Municipal, sobre el uso propuesto y conveniente de ubicación de los mismos.

PARAGRAFO 3 : Los usos complementarios como Institucionales y / o recreativos podrán plantearse es una intensidad del 100 % del área útil.

PARAGRAFO 4 : En las áreas definidas como de expansión urbana y de asentamientos subnormales, señaladas en el plano de usos de suelos, por fuera del perímetro sanitario, se podrán desarrollar usos residencial, previa aprobación de las Empresas Públicas de los sistemas de acueducto y alcantarillado.

#### LOTEO

ARTICULO 203: Para los lotes unifamiliares se permitirá un área mínima de 72 metros cuadrados con frente mínimo de seis metros ( 6.00 M) , para lotes multifamiliares el área mínima será de doscientos metros ( 200 M ) con frente mínimo de nueve metros ( 9.00 M).

#### ALTURAS

ARTICULO 204: En urbanizaciones por el sistema de loteo y / o agrupaciones, la altura será la resultante de la aplicación de las normas establecidas para aislamientos, antejardines, densidades y cesiones, según los siguientes rangos:

Para sistemas de Loteo Individual.

Para unifamiliares y bifamiliares se permitirán una altura de uno (1) a tres (3) pisos, máximo.

Para multifamiliares serán de cinco (5) pisos, máximo.

Para sistema de agrupaciones:

Rango 1 : de uno (1) a tres (3) pisos.

Rango 2: de cuatro (4) a cinco (5) pisos.

Rango 3 : de seis (6) a ocho (8) pisos.

PARGRAFO 1 : Para los rangos establecidos se aceptarán sótanos y semisótanos para uso exclusivo de estacionamientos y cuatro de máquinas.

En las áreas con topografía inclinada, la altura máxima permitida se tomará en cualquier punto del terreno y sentido del proyecto.

#### AISLAMIENTO PARA EL SISTEMA DE LOTEO

Artículo 205 : Los aislamientos para el sistema de loteo serán los siguientes:

Lateral : Para unifamiliar y bifamiliar serán opcionales y en caso de plantearse serán de tres metros (3.00 M) como mínimo a partir del segundo piso inclusive, para altura de tres (3) pisos. Cuando se trate de aislamientos de la urbanización contra predios vecinos, este será obligatorio.

Para multifamiliares serán obligatorio de tres metros (3.00 M) mínimo a partir del segundo piso inclusive cuando no exista servidumbre de vista y de cinco metros (5.00M) mínimo cuando exista servidumbre de vista, a partir del primer piso inclusive.

Aislamiento Posterior : Para unifamiliares y bifamiliares será de tres metros (3.00M) a partir del primer piso inclusive. Para multifamiliares serán de cinco metros (5.00 M ) como mínimo a partir del segundo piso inclusive.

#### AISLAMIENTO PARA EL SISTEMA DE AGRUPACIONES

ARTICULO 206 : Los aislamientos para el sistema de agrupaciones, se deberán prever contra predios vecinos y entre edificaciones, equivalentes a la altura de las construcciones contabilizada desde el primer piso, según el rango en que se ubique:

Contra Predios Vecinos :

Rango 1 : De uno (1) a tres (3) pisos, los aislamientos serán de tres metros (3.00 M) como mínimo.

Rango 2 : de cuatro (4) a cinco (5) pisos, los aislamientos serán equivalentes a un tercio de la altura de la edificación.

Rango 3 : De más de seis (6) pisos, los aislamientos serán equivalentes de la altura de la edificación como mínimo.

Entre Edificaciones:

Rango 1 : De uno (1) a tres (3) pisos, los aislamientos serán de cinco metros (5.00M) como mínimo.

Rango 2 : De cuatro (4) a cinco (5) pisos, los aislamientos serán equivalentes a la mitad de la altura de la edificación como mínimo.

Rango 3 : De seis (6) a doce (12) pisos, serán equivalentes a una vez de la altura de la edificación como mínimo.

PARAGRAFO 1 : Los aislamientos a que hace referencia el presente artículo, se medirán a partir del primer piso inclusive y en el caso de aislamientos entre edificaciones se exigirán siempre y cuando se trate de fachadas paralelas

enfrentadas y exista servidumbre de cista entre ellas. Para contabilizar los aislamientos exigidos se asumirá una altura mínima de 2.80 metros por piso.

PARAGRAFO 2 : En caso que la ubicación o forma de las edificaciones los lados de éstas no sean paralelas entre sí o al lote, o en caso de que siendo paralelos al lote, la edificación presente avances o retrocesos, podrán aceptarse los aislamientos por promedio así:

$$\frac{A + B + C + D \dots\dots\dots}{\text{Número de medidas}} = x \text{ ( aislamiento )}$$

Número de medidas

Los puntos mínimos de éstos aislamientos nunca podrán ser inferiores a 3.5 metros para edificaciones menores de seis (6) pisos, ni de 5.00 para altura entre doce (12) pisos inclusive y ni de 7.00 metros para alturas superiores a trece (13) pisos inclusive.

En cualquier caso, el área sobre la cual se permite el avance, se deberá compensar con área de retroceso adicional.

PARAGRAFO 3 : En caso que un proyecto contemple edificaciones de diferentes alturas, los aislamientos se pueden contabilizar sobre cada una de las alturas propuestas.

PARAGRAFO 4 : Sobre corredores viales de actividad múltiple se permitirá plataforma continua hasta una altura equivalente a dos (2) pisos, en cuyo caso no se exigirá aislamiento contra predios vecinos en éstos pisos.

PARAGRAFO 5 : VOLADIZOS : Los voladizos sobre las fachadas deberán proyectarse en forma tal que, aseguren una solución de empate y conformidad con las edificaciones contiguas y adyacentes.

La profundidad del voladizo será únicamente la que se derive del ancho de la vía así: 0.80 metros para vías de 10 a 11.99 metros ; un (1) metro para vías de 12 a 14.99 metros ; uno con veinte (1.20 ) metros para vías de 15 a 19.99 metros ; uno con cincuenta ( 1.50) metros para vías de más de 20 metros de ancho, siempre que no sobrepase el límite determinado por una distancia de 0.50 metros medida a partir del borde externo del andén y hacia adentro. Estas medidas regirán en las vías donde no hay antejardín y para las edificaciones en retroceso.

En vías con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 50% de la profundidad del antejardín requerido; sobre la vía pública no se permitirán estructuras en voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de tres (3) metros.

Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas :

Que se aislen de los linderos laterales por una distancia mínima de uno con cincuenta (1.50) metros.

Que se rijan para la profundidad según las normas generales para voladizos . Las áreas ocupadas por balcones salientes por tres lados, no serán incluidos en el computo de las áreas de ocupación y de construcción.

Los paramentos y planos horizontales conformados por los volúmenes en voladizo, deberán guardar todos sin excepción, una distancia mínima horizontal de tres (3) metros, respecto de las redes de conducción de Energía Eléctrica.

#### CAPITULO 4

##### Areas de Actividad Residencial de Densidad Restringida con Tratamiento de Desarrollo

#### USOS

ARTICULO 207 : En las áreas de actividad residencial con densidad restringida se permitirán los siguientes usos :

Principales :

Vivienda en agrupaciones o conjuntos.

Complementarios :

Institucionales Grupo 1.

Recreativos Grupo 1.

PARAGRAFO 1 : Los usos principales y complementarios se permitirán con una intensidad del 100% del área útil respectivamente. En caso de que se plantee el uso de vivienda como principal, los usos complementarios se permitirán hasta un máximo del 30% del área útil del predio.

PARAGRAFO 2 : La oficina de Planeación Municipal, conceptuará sobre los uso complementarios y la conveniencia de ubicación de ellos, teniendo en cuenta que permitan la conservación de la arborización existentes y de los elementos de valor ecológico y ambiental.

#### ALTURAS

ARTICULO 208 : En urbanizaciones por el sistema de agrupaciones y / o conjunto la altura máxima permitida no podrá sobrepasar de cuatro (4) pisos y semisótanos tomados en cualquier punto y sentido del proyecto.

PARAGRAFO 1 : Los semisótanos únicamente se permitirán para uso de estacionamientos.

#### AISLAMIENTOS

ARTICULO 209 : Los aislamientos contra predios vecinos serán de 7.00 metros mínimo a partir del primer piso, entre edificaciones será de 2/3 de la altura mínima, a partir del primer piso cuando exista servidumbre de vista y enfrentamientos de fachadas.

En caso contrario serán de 5.00 metros como mínimo a partir del primer piso.

PARAGRAFO 1 : En caso que la ubicación o forma de las edificaciones, los lados de estos no sean paralelos entre sí, o el lote, podrán aceptarse los aislamientos por promedio con un mínimo de 5.00 metros para edificaciones de uno (1) a cuatro (4) pisos.

PARAGRAFO 2: En caso que un proyecto contemple edificaciones de diferentes alturas los aislamientos se podrán contabilizar sobre el promedio de las alturas.

### CAPITULO 5

#### Areas de Actividad Especializada con tratamiento de Tratamiento de Desarrollo

#### ZONAS INSTITUCIONALES

ARTICULO 210 : USOS :Los usos en las áreas institucionales serán los siguientes :

Principales .

Institucionales Grupos 1, 2 y 3

Complementarios :

Recreativo 1 y 2.

ARTICULO 211 : La intensidad y ubicación de los usos complementarios planteados, requerirá concepto previo de la oficina de Planeación Municipal.

#### ALTURAS

ARTICULO 212 : Se permitirán las alturas que se requieran para el buen funcionamiento del uso según las necesidades siempre y cuando cumplan con las normas establecidas.

#### AISLAMIENTOS

ARTICULO 213 : Para edificaciones hasta de seis (6) pisos, inclusive, deberán proveerse 10.00 metros como mínimo de aislamiento contra predios vecinos y 5.00 metros como mínimo de aislamiento entre edificaciones.

Para edificaciones mayores de seis (6) pisos el aislamiento contra vecinos será el equivalente a un cuarto de la altura.

## CAPITULO 6

### Areas según el Tratamiento de Redesarrollo

ARTICULO 214: En las áreas con tratamiento de Redesarrollo, para efectos de la aplicación de la norma, se tendrá en cuenta la división en áreas de actividad múltiple y áreas de actividad residencial.

ARTICULO 215: En todas las sub áreas se requerirá la expedición de demarcación, con el fin de establecer los paramentos, afectaciones, antejardines, retrocesos y la aplicación específica de las normas sobre aislamientos y empates contenidos en el presente Acuerdo.

PARAGRAFO : Para efectos de la demarcación, será requisito indispensable que el predio se encuentre incorporado en los planos de loteo aprobados por Planeación Municipal o en manzanas Catastrales según el sector donde se halle ubicado.

ARTICULO 216: La solicitud de demarcación podrá obviarse con la presentación del anteproyecto, siempre y cuando se cumpla con el requisito exigido en el párrafo del artículo anterior. En tal caso la oficina de Planeación Municipal, anexará junto con el oficio de respuesta del anteproyecto, la demarcación correspondiente.

ARTICULO 217 : Aquellos desarrollos que estén definidos en el plano de zonificación como de Redesarrollo y que no hayan contemplado o previsto alguno de los aspectos que a continuación se enuncian, deberán cumplir con la siguiente tramitación.

Redes de Infraestructura y Vías:

Deberán seguir el tramite establecido para las áreas con tratamiento de Desarrollo.

Cesiones Tipo A:

Deberán preverlas y serán necesarias según el trámite de Desarrollo.

### SUBDIVISIONES EN A.M.R.D.

ARTICULO 218: El lote mínimo aceptable en el área de actividad múltiple con tratamiento de Redesarrollo, debe cumplir las siguientes condiciones :

Area mínima : 200 metros cuadrados y frente mínimo de 8.00 metros.

Relación Frente-Fondo : Que el cociente resultante de dividir el frente por el fondo no sea menor de 0.25 .

PARAGRAFO : Para lotes de menores de 200 y mayores de 180 metros cuadrados, que estuvieren delimitados con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, necesitará concepto previo de Planeación Municipal.

### APROXIMACIONES

ARTICULO 219: Para efectos de aplicación de las normas que trata el presente capítulo y en aquellos casos en que se fijan dimensiones mínimas de frentes, fondos o áreas de las dimensiones exigidas, se permitirán porcentajes así:

Diez por ciento (10%) para las áreas de los predios.

Cinco por ciento (5%) para las dimensiones correspondientes a longitud de frente y fondo.

ARTICULO 220: Solamente se permitirán dos tipos de adecuaciones así:

Cambios en las estructuras existentes para que puedan lograr la altura mínima exigida de cinco (5) pisos, siempre y cuando se cumplan todas las normas contenidas en el presente capítulo.

Cambios en edificaciones que cumplan con la altura, para actualización de sus funciones según los usos permitidos en cada una de las sub áreas definidas, siempre y cuando, cumplan con las normas contenidas en el presente capítulo en cuanto a usos, parqueaderos y equipamiento comunal.

PARAGRAFO : Se exceptúa de la disposición del presente artículo aquellas subáreas en las cuales se permite el desarrollo por etapas o aquellas que se adecuan para uso exclusivo de vivienda.

#### SUBDIVISIONES EN A.R.R.D.

ARTICULO 221: Para subdivisiones de lotes existentes en el área de actividad residencial con tratamiento de Redesarrollo, el loteo mínimo aceptable debe cumplir con las siguientes condiciones:

Áreas mínimas : 72 metros cuadrados y frente mínimo de 6.00 metros.

Relación frente - fondo : Que el cociente resultante de dividir el frente por el fondo no sea menor de 0.25.

#### DENSIDAD

ARTICULO 222: La densidad residencial será la resultante de la correcta aplicación de :

Índice de habitabilidad.

Equipamiento comunal

Volumetría permitida.

ARTICULO 223: El índice de habitabilidad es el área mínima de vivienda permitida, siendo ésta el equivalente a veinte (20) metros cuadrados de vivienda por alcoba, resultando áreas mínimas de vivienda permisible así :

Viviendas de una (1) alcoba : Área mínima veinte metros cuadrados (20 M2).

Viviendas de dos (2) alcobas : Área mínima cuarenta metros cuadrados (40 M2).

Viviendas de tres (3) alcobas : Área mínima sesenta metros cuadrados (60 M2).

Los veinte (20) metros cuadrados por alcoba, incluyen las áreas comunes a dos o más viviendas como son : accesos, circulaciones, escaleras, ascensores, depósitos y administración con excepción de las áreas de parqueo y cuarto de máquinas.

PARAGRAFO : para contabilizar el índice de habitabilidad, se tendrá en cuenta todas y cada una de las alcobas del proyecto respectivo.

#### EQUIPAMIENTO COMUNAL

ARTICULO 224: Todo planteamiento de vivienda debe prever con carácter obligatorio, un área para equipamiento de diez (10) metros cuadrados, por cada ochenta (80) metros cuadrados, de área construida en vivienda, al igual se distribuirá en los siguientes usos :

Usos Recreativos :

En todos los casos se exigirá el treinta (30%) por ciento del área de equipamiento comunal, el cual se destinará para : Parques, zonas verdes, jardines y plazoletas.

Usos Mixtos .

A partir de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida se exigirá el diez por ciento (10%) del área de equipamiento comunal con un mínimo de treinta (30) metros cuadrados, para salón múltiple o juegos cubiertos.

Usos Asistenciales :

A partir de ocho mil (8000) metros cuadrados, de área construida se exigirá el uno por ciento (1%) del área de equipamiento comunal para usos asistenciales tales como enfermería y primeros auxilios.

Usos Educativos :

A partir de veinte mil (20.000) metros cuadrados, de área construida se exigirá como mínimo el uno por ciento (1%) del área de equipamiento comunal como guardería y a partir de sesenta mil (60.000) metros cuadrados, de área construida éste porcentaje será igual a siete punto cinco (7,5%) por ciento y se destinará para guardería y un Kinder o similares.

Usos Administrativos :

En todos los casos se deberá prever el uno por ciento (1%) del área de equipamiento comunal para administración, seguridad y emergencia de la edificación con un mínimo de quince (15) metros cuadrados.

Estacionamiento para Visitantes :

Se deberá cumplir con los cupos de parqueos para visitantes establecidos en el artículo 97 del presente Acuerdo, los cuales se contabilizarán dentro del equipamiento comunal. Para efectos de obtener el área total de los parqueaderos se considerará doce con cincuenta (12.50) metros cuadrados, por parqueadero.

El área restante del equipamiento total exigido, podrá plantearse en cualquiera de los usos establecidos. Las áreas recreativas podrán ubicarse sobre las cubiertas de las plataformas o niveles de empate. Los espacios destinados para los demás usos deberán ubicarse anexo a las áreas comunales y de copropiedad de manera que garantice su carácter de espacio comunal.

PARAGRAFO : El equipamiento comunal en las soluciones que contemplen un mil doscientos (1.200) metros cuadrados, o menos construidos en vivienda, será el equivalente a las áreas libres requeridas por los aislamientos debiendo asegurarse el uso común de éstos en el reglamento de propiedad horizontal.

#### VOLUMETRIA PERMITIDA

ARTICULO 225: Será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre altura, empates, aislamientos, retrocesos, dimensiones de lotes y equipamiento comunal.

ARTICULO 226: EMPATES Con el fin de lograr un armónico perfil urbano, las construcciones nuevas deberán realizar una solución de empates, cuando éstas lo requieran o cuando lo determine la oficina de Planeación Municipal, El empate deberá realizarse a nivel de alturas, parámetros, voladizos y retrocesos.

ARTICULO 227: Se considerarán construcciones de tipo permanente, aquellas que encontrándose en buen estado de conservación, cumplan por lo menos con el cincuenta (50%) por ciento de la norma permitida.

ARTICULO 228: La altura permitida en cada construcción, incluye pent-house. En todos las áreas de desarrollo se permitirá el altillo, siempre y cuando esté totalmente involucrado dentro de la cubierta de la edificación, su área no sea superior al veinticinco (25%) por ciento del piso inmediatamente inferior, no genere ventana directa en cualquiera de sus fachadas y tenga altura máxima de (3.00) tres metros del piso fino a la cumbrera.

ARTICULO 229: MEZZANINES En las áreas de Redesarrollo donde se exija mezzanine, éste deberá formar parte del primer piso, su área no sea superior al setenta por ciento ( 70%) del área del piso inferior y el vacío se localizará hacia las fachadas de la edificación. La altura total del primer piso, incluyendo mezzanine será mínimo de cinco (5) metros de piso fino a cielo raso.

ARTICULO 230: TANQUES DE AGUA Y ELEMENTOS DE REMATE La altura máxima de la edificación para todo tipo de uso o actividad, debe incluir tanques de agua, punto fijo y elementos de remate. Estos elementos de remate deberán incorporarse satisfactoriamente en el diseño del edificio.

ARTICULO 231: Todas las edificaciones que se diseñen y se construyan con posterioridad a la vigencia del presente Acuerdo y con alturas superiores a cinco (5) pisos deberá prever escaleras de incendio.

ARTICULO 232: AISLAMIENTOS Todos los predios deberán cumplir con los aislamientos establecidos para cada área de actividad con tratamiento de Redesarrollo desde el primer piso o nivel de empate, según el caso.

Cuando los lados de la edificación no sean paralelos a aquellos del predio o sean paralelos pero a diferentes distancias del paramento, o cuando el planteamiento contemple más de una edificación y los lados de éstos no sean paralelos entre sí, se podrán aceptar los aislamientos por promedio ponderado con un punto mínimo de cinco (5) metros. La solución deberá cumplir con las siguientes fórmulas :

Lados no paralelos al límite del predio :

$$L1 ( A1 + A2 ) + L2 ( A2 + A3 ) + ..... + Ln ( An-1 + An )$$

= X

Aislamiento según norma x longitud total

Lados con temas paralelos, a diferentes distancias del límite del predio:

$$\frac{(A1.L2) + (A2.L2) + \dots + (An.Ln)}{\text{Aislamiento según normas x longitud total}} = X \geq 1.00$$

Donde A = Aislamiento parcial

Donde L = Longitud parcial

PARAGRAFO 1 : Se permitirán aproximadamente a uno (1.00) a partir de punto noventa y siete ( 0.97 ).

PARAGRAFO 2 : En predios esquineros el aislamiento posterior es lateral.

ARTICULO 233: Los patios que se requieran para luz y ventilación tendrán como lado menor el equivalente a un cuarto (1/4) de la altura de la edificación, a partir del primer piso o nivel correspondiente y no podrán ser cubiertos.

En todos los casos, el lado menor no podrá ser inferior a tres (3) metros y su área no será inferior a nueve (9) metros cuadrados.

PARAGRAFO : Los baños y cocinas que no sea posible ventilar a través de patios, podrán hacerlo por medio de buitrones.

ARTICULO 234: CULATAS En todas las edificaciones en que aparezcan culatas, éstas deberán tratarse con materiales del tipo de la fachada, que no requieran mantenimiento.

ARTICULO 235: ANTEJARDINES

Por el sistema de agrupaciones y loteo según el siguiente Plan vial :

Plan Vial General :

V1 : antejardín de 5.0 metros , en zonas residenciales.

VE : antejardín de 3.00 metros

V2 : antejardín de 4.00 metros

V3 : antejardín de 4.00 metros.

PARAGRAFO : En zonas industriales deberá preverse una zona mínima de aislamiento de 10.00 metros.

ARTICULO 236: ARBORIZACION En los sectores que la oficina de Planeación Municipal, considere que posean valores ecológicos, tales como arborización, zonas verdes y demás elementos naturales que tengan algún valor paisajístico, podrá determinar la conservación total o parcial de estos elementos; para tal efecto, el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de arborización y zonas verdes.

PARAGRAFO . cuando a juicio de la oficina de Planeación Municipal sea necesario preservar la arborización existente, esta podrá autorizar variaciones en los aislamientos, mantenimiento en todos los casos el área libre generada por la aplicación regular de la norma.

ARTICULO 237: En todos los predios localizados dentro del AAM con tratamiento de Redesarrollo, deberán dotarse de arborización al frente del lote, cuando las condiciones así lo permitan. Los árboles se localizarán de tal manera que no impidan el libre tránsito peatonal, deberán plantearse de una altura mínima de uno con cincuenta (1.50) metros, con una protección adecuada y de acuerdo a las especificaciones establecidas por Planeación Municipal.

ARTICULO 238: ESTACIONAMIENTOS Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubiertos o al aire libre en la siguiente proporción, de acuerdo a la zonificación de la ciudad por estratos socio económicos, así :

Para Vivienda :

- De residentes, para estratos medio alto (5) y alto (6) : un (1) cupo por cada vivienda.
- De residentes, para estratos medio (4) y medio bajo (3) : Un (1) cupo por cada 3 viviendas.
- De visitantes para estratos medio alto (5) y alto (6) . Un (1) cupo por cada siete (7) viviendas.

- De viviendas, para estratos medio (4) y medio bajo (3) . Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas .  
De visitantes, para estratos bajo (2) y bajo (1): Ninguna exigencia.

Para Comercio Tipo A :

Grupos 1 y 2 :

Para estratos medio alto (5) y alto (6) : Un cupo por cada cincuenta metros cuadrados (50 M2) de construcción, con un (1) cupo como mínimo.

Estratos medio (4) y medio bajo (3) : Un (1) cupo por cada ciento veinte metros cuadrados (120 M2) de construcción, con un (1) cupo como mínimo.

Estratos bajo (2) y bajo (1) : Sin ninguna exigencia.

Para estaciones de servicio según normas vigentes.

Grupo 3 :

Para todos los estratos un (1) cupo por cada 150 metros cuadrados de construcción, con un (1) cupo mínimo.

Grupo 4 :

Estratos medio alto (5) y alto (6) : Un (1) cupo por cada 70 metros cuadrados de construcción o fracción superior a 40 metros cuadrados de construcción.

Estratos medio (4) y medio bajo (3) : Un (1) cupo por cada 100 metros cuadrados de construcción o fracción superior a 60 metros cuadrados de construcción.

Estratos bajo (2) y bajo (1) : Un (1) cupo por cada 150 metros cuadrados de construcción.

Para Institucional y Recreativos :

Un (1) cupo por cada 120 metros cuadrados de construcción o fracción superior a 60 metros cuadrados.

Para Industria :

Un (1) cupo para cada 120 metros cuadrados de construcción o fracción superior a 60 metros cuadrados.

ARTÍCULO 239 : Los estacionamientos deberán tener una dimensión mínima de cinco (5) metros de largo por dos metros, con treinta (2.30) centímetros de ancho.

PARAGRAFO 1 : La rampa de acceso a los estacionamientos deberán tener una inclinación máxima del 30%.

Las rampas deberán iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción del predio. En caso donde exista el antejardín, podrá comenzar a partir de la línea de antejardín.

PARAGRAFO 2 : En los esquineros, el acceso a sótanos o semisótanos deberá hacerse por vía secundaria y al fondo del lote con respecto a la vía principal.

ARTICULO 240: La oficina de Planeación Municipal, reglamentará mediante motivada, sectores con área mínima equivalente a una (1) hectárea o tramos viales con longitud no menor a doscientos (200) metros lineales en los siguientes aspectos:

Control De altura: Fijando topes menores de altura nunca inferior a la altura mínima establecida por el presente Acuerdo.

Pórticos y retrocesos a nivel del primer piso y / o superior: Estableciendo dimensiones, características y especificaciones de construcción y de diseño.

Espacios y Bahías de Parqueo : Determinando las especificaciones de tamaño, localización, orientación y características y especificaciones de diseño.

Tratamiento Paisajístico y amoblamiento urbano de las áreas de uso público: Establecimiento características y especificaciones de diseño y materiales de construcción.

Tratamiento de Fachadas : Fijando características de ritmo volumétrico, color y textura.

Condiciones de funcionamiento y volumetría .

Para usos tales como : Diagnosticentros, estaciones de servicios, parqueaderos y talleres.

#### ARTICULO 241: VOLADIZOS

Vías con anchos mayores de 36.00 metros : Dos (2.00) metros.

Vías de 22 a 35.99 metros : Uno con cincuenta (1.50) metros.

Vías de 15 a 21.99 metros : Un metro con veinte (1.20 ) metros.

Vías de 10.00 a 14.99 metros : Un (1) metro.

Vías de 8.00 a 9.99 metros : Cero sesenta (0.60) metros.

ARTICULO 242: ESQUINAS: Todas las edificaciones de esquinas deberán localizar sus paramentos de modo que, se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior e inferior de los andenes, según el tipo de vía que forma la intersección.

La mayor área que pueda dejarse libre, podrá tratarse a juicio del interesado, en forma de chaflán u otra solución que considere adecuada.

ARTICULO 243 : Cuando un predio producto del englobe se encuentra ubicado en un área con dos tratamientos diferentes o en dos (2) sub áreas del mismo tratamiento regirá la norma correspondiente a cada tratamiento o a cada sub área.

### CAPITULO 7

#### AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

#### ARTICULO 244: USOS

##### Principales

Vivienda multifamiliar.

Comercio grupo 1 y 2 Tipo B

Industria tipo B Grupo 1

Institucional 1, 2 , 3

Recreativos 1 y 2 .

##### Compatibles

Comercio Tipo A Grupo 3.

Industria Tipo B Grupo 2

##### Restringidos

Servicios Municipales

Comercio Tipo A Grupo 4.

PARAGRAFO 1 : Los usos compatibles y restringidos deberán tener concepto previo de Planeación Municipal. En sectores donde el uso predominante de vivienda no se permitirán usos compatibles y restringidos.

PARAGRAFO 2 : Cuando un predio se encuentre localizado dentro del área delimitada en el plano oficial de zonificación como de actividad múltiple deberá plantearse como mínimo tres (3) usos definidos en el presente artículo como principales, a excepción de los usos destinados a recreativos y / o institucionales que podrán plantearse como uso único.

PARAGRAFO 3 : En caso de que exista uno de los (3) usos principales como predominantes, sólo se aceptará hasta un máximo del 60% del área total construida ubicada en el área de actividad múltiple.

PARAGRAFO 4 : Los usos compatibles y restringidos de que trata el presente artículo se permitirán hasta un máximo del 20% del área construida.

ARTICULO 245: ALTURAS: Se podrá construir por el sistema de loteo cinco (5) pisos máximo del sótano. Para mayores alturas, se podrán efectuar retrocesos a partir de los cinco (5) pisos en la fachada o fachadas que den sobre zonas o vías de uso público, de un tercio de la altura del edificio medidos a partir del eje de la vía.

ARTICULO 246: AISLAMIENTO POR SISTEMA DE AGRUPACIONES: Se deberá prever aislamiento mínimos contra predios vecinos y entre edificaciones requeridas a la altura de la edificación, contabilizada desde el primer piso inclusive según el rango en que se ubique así:

a. Contra predios vecinos :

A. Contra predios Vecinos :

Rango 1 : De uno (1) a tres (3) pisos los aislamientos serán de tres (3) metros como mínimo.

Rango 2 : e cuatro (4) a cinco (5) pisos los aislamientos serán equivalentes a mínimo un tercio de la altura de la edificación.

Rango 3 : De seis (6) a doce (12) pisos, los aislamientos serán equivalentes a mínimo un tercio de la altura de la edificación.

B. Entre Edificaciones :

Rango 1 : De uno (1) a tres (3) pisos, los aislamientos serán de 5.00 metros como mínimo.

Rango 2 : De cuatro (4) a cinco (5) pisos, los aislamientos serán equivalentes como mínimo a mitad de la altura de la edificación.

Rango 3 : De seis (6) a doce (12) pisos, los aislamientos serán equivalentes mínimo a una vez la altura de la edificación.

PARAGRAFO 1 : Los aislamientos a que hace referencia el presente artículo, se tomará a partir del primer piso inclusive y en el caso de aislamiento entre edificaciones, se exigirán siempre y cuando se trate de fachadas paralelas enfrentadas y exista servidumbre de vista entre ella.

Para contabilizar los aislamientos exigidos se asumirá una altura mínima por piso de 2.80 metros.

PARAGRAFO 2 : VOLADIZOS : Los voladizos sobre las fachadas deberán proyectarse en forma tal que, aseguren una solución de empare y conformidad con las edificaciones contiguas y adyacentes.

La profundidad del voladizo será únicamente la que se derive del ancho de la vía así : 0.80 metros para vías de 10 a 11.99 metros; un (1) metro para vías de 12 a 14.99 metros; uno con veinte (1.20) metros para vías de 15 a 19.99 metros: uno con cincuenta (1.50) metros para vías de más de 20 metros de ancho, siempre que no sobrepasen el límite determinado por una distancia de 0.50 metros medida a partir del borde externo del andén y hacia adentro. Estas medidas regirán en las vías donde no hay antejardín y para las edificaciones en retroceso.

En vías con Antejardín el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 50% de la profundidad del antejardín requerido; sobre la vía pública no se permitirán estructuras en voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de tres (3) metros.

Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas :

a. Que se aislen de los linderos laterales por una distancia mínima de uno con cincuenta (1.50) metros.

B. Que se rijan para la profundidad según las normas generales para voladizos. Las áreas ocupadas por balcones salientes por tres lados, no serán incluidos en el computo de las áreas de ocupación y de construcción.

Los paramentos y planos horizontales conformados por los volúmenes en voladizo, deberán guardar todos sin excepción, una distancia mínima horizontal de tres (3) metros, respecto de las redes de conducción de Energía Eléctrica.

ARTICULO 247: AISLAMIENTO

1. Aislamiento Lateral .

Para alturas de cinco (5) pisos el aislamiento lateral, no será inferior a tres con cincuenta (3.50) metros como mínimo sin servidumbre de vista y de 5.00 metros con servidumbre de vista, a partir del segundo piso inclusive o nivel de empate.

2. Aislamiento entre Edificaciones.

Será equivalente a uno y medio de la altura de la edificación más alta, contabilizado a partir del primer piso con mínimo de 5.00 metros.

### 3. Aislamiento Posterior.

Para tres (3) pisos el aislamiento posterior de tres (3.00) metros mínimo a partir del primer piso inclusive.

Para alturas superiores será equivalente a un tercio (1/3) de la altura de la edificación con cinco (5) metros como mínimo constado a partir del primer piso inclusive.

## CAPITULO 8

### AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE CON TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN

#### ARTICULO 248: USOS

##### 1. Principales :

- Vivienda multifamiliar
- Comercio tipo A Grupo 1 y 2
- Comercio tipo B
- Industria tipo B Grupo 1
- Institucional tipo B Grupo 1
- Institucional Grupos 1 y 2
- Recreacional Grupos 1 y 2

##### 2. Compatibles :

- Comercio tipo A Grupo 3.
- Industria tipo B Grupo 2

##### 3. Restringido :

- Servicio Municipal
- Comercio tipo A Grupo 4

## SUBDIVISIONES

#### ARTICULO 249: AREAS ESPECIALES

1. Para lotes existentes en áreas especiales y / o predios que sean afectados por ensanches o ampliaciones viales realizados por el Municipio de La Plata - Huila, se podrán aceptar lotes con área mínima de setenta metros cuadrados (70 M2) y frente de cinco (5) metros.

2. Para los demás lotes existentes, el área mínima permitida será de 200 M2 y frente mínimo de 8.00 metros.

3. En la relación frente fondo, el cociente resultante de dividir el frente por el fondo no deberá ser inferior a 0.25 .

ARTICULO 250: APROXIMACIONES: Para efectos de aplicación de las normas que trata el presente Acuerdo, en aquellos casos en que se fijan dimensiones mínimas de frentes, fondos, o áreas de los predios para lotes que no cumplieren con alguna de las dimensiones exigidas, se permitirá aproximación así :

a. Diez por ciento (10%) para las áreas de los predios.

B. Cinco por ciento (5%) para las dimensiones correspondientes a longitud de frentes y fondos.

ARTICULO 251: El índice de habitabilidad es el área mínima de vivienda permitida, siendo ésta el equivalente a veinte (20) metros cuadrados de vivienda permisible así:

Vivienda de una (1) alcoba : Area mínima 20 metros.

Vivienda de dos (2) alcobas : Area mínima 40 metros.

Vivienda de tres (3) alcobas : Area mínima 60 metros.

Vivienda de cuatro (4) alcobas : Area mínima de 80 metros cuadrados y así sucesivamente.

Los veinte (20) metros cuadrados por alcoba incluyen las áreas comunes a dos o más viviendas como son : accesos, circulación, escaleras, ascensores, depósitos y administración con excepción de áreas de parqueo y cuarto de máquinas.

PARAGRAFO 1 : Para contabilizar el índice de habitabilidad, se tendrán todas y cada una de las alcobas del proyecto respectivo.

ARTICULO 252: EQUIPAMIENTO COMUNAL Todo planteamiento de vivienda debe prever con carácter obligatorio un área para equipamiento de (10.00) metros cuadrados por cada ochenta (80.00) metros cuadrados de área construida en viviendas, la cual se distribuirá en los siguientes usos:

Usos Recreativos : En todos los casos se exigirá mínimo el treinta por ciento (30%= del área del equipamiento comunal, el cual se destinará para parques, zonas verdes, jardines y plazoletas.

2. Usos Mixtos : A partir de los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida se exigirá el diez por ciento (10%) del área de equipamiento comunal con un mínimo de treinta (30) metros cuadrados, para salón múltiple o juegos cubiertos.

3. Uso asistencial : A partir de ocho mil (8.000) metros cuadrados de área construida se exigirá el uno por ciento (1%) del área de equipamiento comunal para usos asistenciales tales como enfermería y primeros auxilios.

Usos recreativos : A partir de veinte (20 ) metros cuadrados de área construida se exigirá como mínimo el cinco por ciento (5%) del área de equipamiento comunal para guardería y a partir de sesenta mil (60.000) metros cuadrados de área construida, éste porcentaje será igual a siete punto cinco por ciento (7.5%) el cual se destinará para guardería o kinder y similares.

5. Uso administrativo : En todos los casos se deben prever el uno por ciento (1%) del área de equipamiento comunal para administración, seguridad y emergencia de la edificación con un mínimo de quince (15) metros cuadrados.

Estacionamientos para visitantes : Se deberá cumplir con los cupos de parqueo para visitantes, establecidos en el Artículo 97 del presente Acuerdo, los cuales se contabilizarán dentro del equipamiento comunal.

Para efectos de obtener el área total de los parqueaderos se considerará doce con cincuenta (12.50) metros cuadrados por parqueadero.

7. El área restante del equipamiento total exigido podrá plantearse en cualquiera de los usos establecidos. Las áreas recreativas se podrán ubicar sobre las cubiertas de las plataformas o niveles de empate. Los espacios destinados para los demás usos deberán ubicarse anexos a las áreas comunales y de espacio comunal.

PARAGRAFO 1 : Las áreas de actividad comunal y las generales por aislamientos tendrán tratamientos de bienes comunes en los términos de la Ley / 82 de 1948 .

PARAGRAFO 2 : El equipamiento comunal, en las soluciones que contemplen un mil doscientos (1.200) metros cuadrados o menos construido en vivienda, será el equivalente a las áreas libres requeridas por los aislamientos, debiendo asegurarse el uso común de éstas en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 253: VOLUMETRIAS PERMITIDA Volumetría, será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre altura, empates, aislamientos, retrocesos, dimensiones de lote y equipamiento comunal.

ARTICULO 254: EMPATES: Con el fin de lograr un armónico perfil urbano, las construcciones nuevas deberán relacionar una solución de empates con las construcciones colindantes de carácter permanente cuando éstas lo requieran o cuando lo determine Planeación Municipal. El empate deberá realizarse nivel d altura, parámetros, voladizos y retrocesos.

PARAGRAFO : Se considera construcciones de tipo permanente aquellas que encontrándose en buen estado de conservación, cumplen por lo menos con el cincuenta por ciento (50%) de la norma permitida.

ARTICULO 255: ALTURAS: En el área AMR los predios se podrán desarrollar por etapas con mínimo de cuatro (4) pisos, siempre y cuando la primera etapa tenga mínimo d dos (2) pisos.

PARAGRAFO 1 : La altura permitida incluye el Pent House, En todos los casos se permitirá además el altillo, siempre y cuando esté totalmente involucrado dentro de la cubierta de la edificación, su área no sea superior al 25%

del piso inmediatamente inferior, no genere ventanas directas en cualquiera de sus fachadas y tenga altura máxima de tres metros (3.00) del piso fino y un retroceso igual a la altura.

PARAGRAFO 2 : Las edificaciones que se encuentran actualmente fuera del paramento legal establecido, podrán remodelarse e incrementarse en su volumen, siempre y cuando cedan en favor del Municipio la vía y se acojan a la reglamentación especial que para el efecto expida Planeación Municipal.

En estos casos no se aplicará la norma sobre alturas mínimas, exigida para la zona central de la ciudad.

PARAGRAFO 3 : Las áreas definidas con tratamiento de rehabilitación (Actividad múltiple y residencial ) diferentes del centro de la ciudad no se exigirá la altura mínima de cuatro (4) pisos.

ARTICULO 256: Se podrá construir por el sistema de loteo, máximo cinco (5) pisos y sótano. Para alturas se deberá efectuar retrocesos. A partir de los cinco (5) pisos en la fachada o fachadas que den sobre vías o zonas de uso público de un tercio de altura del edificio medidos a partir del eje de la vía.

ARTICULO 257: MEZZANINES: En los casos donde se permitan mezzanines éste deberá formar parte del primer piso, su área no será superior al setenta por ciento (70%) del área del piso inferior y el vacío se localizará hacia las fachadas de la edificación.

La altura total del primer piso incluyendo el mezzanine, será mínimo de cinco (5) metros de piso fino a cielo raso.

ARTICULO 258: TANQUES DE AGUA Y ELEMENTOS DE REMATE Altura máxima de la edificación para todo tipo de uso o actividad incluye todos los elementos de remate a excepción de tanques de agua de punto fijo y elementos de remate. Estos elementos de remate deberán incorporarse satisfactoriamente en el diseño general del edificio.

ARTICULO 259: ESCALERAS: Todas las edificaciones que se diseñen y se construyan con posterioridad al presente Acuerdo, con alturas mayor de cinco (5) pisos deberá prever escalera de incendio.

ARTICULO 260: AISLAMIENTO: Los aislamientos para edificaciones multifamiliares serán las siguientes:

Posterior : Para viviendas multifamiliares serán de cinco (5) metros mínimo a partir del segundo piso .

Lateral : Será opcional y se obligará cuando las edificaciones vecinas lo contemplen así :

Para viviendas multifamiliares será de tres (3) metros mínimo a partir del segundo piso sin servidumbre de vista, y de cinco (5) metros mínimo con servidumbre de vista.

PARAGRAFO : Cuando se trate de aislamiento de la edificación contra urbanizaciones, el aislamiento será obligatorio.

ARTICULO 261: Cuando los lados de la edificación no sean paralelos a aquellos del predio o sean paralelos pero a diferentes distancias del paramento, o cuando el planeamiento contemple más de una edificación y los lados de éste no sean paralelos entre sí, se podrán aceptar los aislamientos por promedio ponderado con un punto mínimo de cinco (5.00) metros. La solución deberá cumplir con las siguientes fórmulas :

a. Lados no paralelos al límite del predio .

$$\frac{L1 ( A1 + A2 ) + ( A2 + A3 ) + \dots + Ln ( AN-1 + An )}{2 \quad \quad \quad 2 \quad \quad \quad 2} = X$$

Aislamiento según norma x Longitud total .

b. Lados con tramos paralelos, a diferentes distancias del límite del predio :

$$\frac{(A1.L1) + (A2.L2) + \dots + (An.LN) + \dots}{\text{Aislamiento según norma x Longitud total}} = X$$

Donde A = Aislamiento parcial

Donde L = Longitud parcial

PARAGRAFO 1 : Se permitirán aproximaciones a uno (1.00) a partir del punto noventa y siete (0.97).

PARAGRAFO 2 : En predios esquineros el aislamiento posterior es lateral.

ARTICULO 262: PATIOS: Los patios que se requieran para luz y ventilación tendrán como lado menor el equivalente a un cuarto (1/4) de la altura de la edificación, a partir del primer piso o nivel correspondiente y no podrá ser cubierto.

ARTICULO 263: CULATAS: En todas las edificaciones que aparezcan culatas, éstas deberán tratarse con materiales del mismo tipo de la fachada, que no requiera mantenimiento.

ARTICULO 264: ANTEJARDINES: La oficina de Planeación Municipal, determinará los antejardines de acuerdo a la categoría de las vías y características del sector.

PARAGRAFO 1 : En las áreas AMR, no se podrán plantear ningún tipo de cerramiento ni ocupación de los antejardines, ni colocación de elementos que obstaculicen el tránsito libre peatonal.

PARAGRAFO 2 : Cuando a juicio de la oficina de Planeación Municipal sea necesarios preservar la arborización existente, éste podrá autorizar variaciones en los aislamientos, mantenimiento en todos los casos el área libre generada por la aplicación regular de la norma.

ARTICULO 265: Todos los predios localizados dentro del AMR, deberán dotar de arborización el frente del lote. Los arboles se localizarán de tal manera que no impida el libre tránsito peatonal, deberán plantarse de una altura mínima de 1.50 metros, con una protección adecuada y de acuerdo a las especificaciones establecidas por Planeación.

ARTICULO 266: ESTACIONAMIENTOS Todos lo predios deberán cumplir con la cuota sobre estacionamientos cubiertos o al aire libre determinadas en el artículo 97 de este Acuerdo.

PARAGRAFO 1 : Aquellas edificaciones, existentes a la fecha del presente acuerdo, localizadas dentro de este sector, que se vayan desarrollando parcialmente con relación al proyecto aprobado por Planeación, o Secretaría de Obras Públicas, cumpliendo con las normas urbanísticas básicas ( Usos, paramento, aislamiento, voladizos) podrán ser exoneradas del requisito de estacionamientos, en el momento de continuar con la obra para ajustarse al perfil vial permitido, siempre y cuando su diseño estructural interior no permita plantear estacionamiento. En caso de que exonere de la obligación de construir estacionamientos, el propietario de la edificación deberá pagar una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor catastral por el área a construir y / o reconstruir.

PARAGRAFO 2 : Aquellas construcciones, que se proyectan adelantar en los inmuebles localizados dentro del sector, en lotes que presentan inconvenientes de localización, áreas y frentes, podrán ser exonerados del requisito de garajes y estacionamientos para el proyecto, previa verificación por parte de la oficina de Planeación Municipal sobre la inconveniencia de su entrega a la vía pública y que técnicamente no puedan ser solucionadas adecuadamente.

En caso de que se exonere de la obligación de construir garajes y / o estacionamientos, el propietario de la edificación deberá pagar una suma equivalente al 50% del valor catastral de los garajes y / o estacionamientos dejados de construir.

ARTICULO 267: Los estacionamientos deberán tener una dimensión mínima de cinco (5) metros de largo por dos con treinta (2.30) metros de ancho.

PARAGRAFO 1 : Aquellas edificaciones, existentes a la fecha del presente acuerdo, localizadas dentro de este sector, que se vayan desarrollando parcialmente (con relación al proyecto aprobado por Planeación, o Secretaria de Obras Públicas, cumpliendo con las normas urbanísticas básicas (Usos, paramento, aislamiento, voladizos,) podrán ser exoneradas del requisito de estacionamientos, en el momento de continuar con la obra para ajustarse al perfil vial permitido, siempre y cuando su diseño estructural interior no permita plantear estacionamiento. En caso de que exonere de la obligación de construir estacionamiento, el propietario de la edificación deberá pagar una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor catastral por el área a construir y/o reconstruir.

PARAGRAFO 2 : Aquellas construcciones, que se proyectan adelantar en los inmuebles localizados dentro del sector, en lotes que presentan inconvenientes de localización, áreas y frentes, podrán ser exonerados del requisito de garajes y estacionamientos para el proyecto, previa verificación por parte de la oficina de Planeación Municipal sobre la inconveniencia de su entrega a la vía pública y que técnicamente no puedan ser solucionadas adecuadamente.

En caso de que se exonere de la obligación de construir garajes y/o estacionamientos, el propietario de la edificación deberá pagar una suma equivalente al 50% del valor catastral de los garajes y/o estacionamientos dejados de construir.

ARTICULO 268: Los estacionamientos deberán tener una dimensión mínima de cinco (5) metros de largo por dos con treinta (2.30) de ancho.

PARAGRAFO 1: La rampa de acceso a los estacionamientos deberá tener una inclinación máxima del 30%. Las rampas deberán iniciar su desarrollo a partir del parámetro de construcción del predio. En caso donde exista el antejardín, podrá comenzar a partir de la línea de antejardín.

PARAGRAFO 2: En lotes esquineros, el acceso a sótanos o semisótanos deberá hacerse por vía secundaria y al fondo del lote con respecto a la vía principal.

PARAGRAFO 3: La oficina de Planeación Municipal determinará la localización de los cupos de parqueo para visitantes que genere la edificación. Cuando se trate de una unidad cerrada.

ARTICULO 269: VOLADIZOS: La profundidad del voladizo será únicamente la que se derive del ancho de vía así : (0.80) metros para vías de ( 10 a 11.99 ) metros; Un ( 1 ) metro para vías de (12 a 14.99) metros; (1.20) metros para vías de (15 a 19.99) metros; (1.50) metros para vías de más de 20 metros de ancho, siempre que no sobrepase el límite determinado por una distancia de 0.50 metros medida a partir del borde externo del andén y hacia adentro. Estas medidas regirán en las vías donde no hay antejardín y para las edificaciones en retroceso.

En vías con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 50% de la profundidad del antejardín requerido; sobre la vía pública no se permitirá estructuras en voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de 3.00 metros.

Podrán construirse balcones salientes que cumplan la siguientes normas:

A.- Que se aíslen de los linderos laterales por una distancia mínima de 1.50 metros.

B.- Que se rijan para la profundidad según las normas generales para voladizos. Las áreas ocupadas por los balcones salientes por tres (3) lados, no serán incluidos en el punto de las áreas de ocupación y de construcción.

ARTICULO 270: ESQUINAS: Todas las edificaciones en esquina deberán localizar sus paramentos de modo que, se mantengan libres las áreas determinadas por los radios máximos de curvatura exterior e inferior de los andenes, según el tipo de vías que conformen la intersección.

ARTICULO 271: La oficina de Planeación Municipal reglamentará mediante resolución motivada, sectores con áreas mínimas equivalentes a una (1) hectárea o tramos viales con longitud no mayor a doscientos (200) metros lineales, en los siguientes aspectos:

a.- Control de Altura: Fijando topes menores de altura nunca inferior a la altura mínima establecida en el presente Acuerdo.

B.- Pórticos y Retrocesos a Nivel de Primer Piso y/o Superiores: Estableciendo dimensiones, características y especificaciones de construcción y diseño.

C.- Espacio y Bahías de Parqueo: Determinado las especificaciones de tamaño, localización, orientación, características y especificaciones de diseño.

D.- Tratamiento Paisajístico y Amoblamiento Urbano de las Areas de Uso Público: Establecimiento características y especificaciones de diseño y materiales de construcción.

E.- Tratamiento de Fachada: Fijando características de ritmo volumétrico, color y textura.

F.- Condiciones de Funcionamiento y Volumetría para Uso Tales como: Diagnosticos, estaciones de servicio, parqueaderos, talleres y formas de englobes.

## CAPITULO 8

### URBANIZACIONES CON ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DESARROLLO PROGRESIVO

ARTICULO 272: El proceso de urbanización por desarrollo progresivo es aquel que se adelanta partiendo de etapas de fundación hasta alcanzar nivel normales de urbanización.

ARTICULO 273: El proceso de urbanización por desarrollo progresivo, podrá adelantarse en sectores sin desarrollar o en sectores de desarrollo incompleto, tal como lo reglamenta el presente Acuerdo.

## CAPITULO 9

### PROCESO DE URBANIZACIÓN POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES SIN DESARROLLAR

ARTICULO 274: El proceso de urbanización por desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, es aquel por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su etapa de fundación, partiendo de obras de infraestructura y saneamiento básicas que se van completando gradualmente, hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

ARTICULO 275: Se consideran sectores sin desarrollar aptos para adelantar el proceso de urbanización por el desarrollo progresivo, aquellos dentro o fuera del perímetro urbano, en los cuales no se haya materiaizado desarrollo alguno ni adelantado trámites exigidos para el proceso de urbanización, se hallan localizados en áreas de actividad que contemplen el uso de vivienda y cumplan con las características físicas y socioeconómicas fijadas por el presente Acuerdo.

ARTICULO 276: Los proyectos sin desarrollar, al interior del perímetro urbano y aptos para adelantar el proceso de urbanización por desarrollo progresivo. Deberán estar comprendidos en dos (2) terrenos definidos como áreas de actividad residencial (AAR) o zonas de expansión urbana (ZEU) que cuenta con posibilidad técnica de prestación inmediata de servicios públicos o que estén contemplados dentro de los planes de ampliación de redes.

ARTICULOS 277: EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO El proceso de urbanización por desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, consisten en el mejoramiento por habilitación, legalización o regulación, al cual deben ser sometidos los asentamientos, en los cuales se dé una o varias de las situaciones siguientes :

a. - Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos, indispensables para la digna subsistencia de los habitantes o que la prestación de aquellos sea insuficiente.

B. - Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción de obra de urbanismo.

C. - Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones de la ciudad.

ARTICULO 278: El proceso de mejoramiento por habilitación, consistente en la acción coordinada entre la administración y la comunidad, tendientes a dotar el desarrollo de servicios públicos mínimos provisionales y colectivos y de acceso vehicular, elementos considerados indispensables para la subsistencia digna.

PARAGRAFO : El proceso de mejoramiento por habilitación, es una medida para ser aplicada únicamente para ayudar a las comunidades que se encuentran en situación de emergencia. En ningún caso exonera al urbanizador responsable de adelantar el proceso de mejoramiento por legalización

ARTICULO 279: El proceso de mejoramiento por legalización consiste en la acción coordinada entre el urbanizador responsable del desarrollo y la administración, por la cual aquel, previo el cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de establecimiento establecida por las normas, obtendrá el reconocimiento oficial del asentamiento mediante resolución expedida por la oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO : Para los sectores sin desarrollar, la legalización de desarrollo consistirá en la aprobación del plano definitivo presentado por el urbanizador una vez ejecutadas las normas de urbanismo y saneamiento a que fue autorizado por la resolución respectiva.

ARTICULO 280: Para la aplicación de las normas generales y específicas correspondientes al proceso de urbanizaciones por desarrollo progresivo se establece la siguiente clasificación o tipología.

- 1.- Predios en sector sin desarrollar DPA.
2. - Predios en sectores de desarrollo incompletos DPB.

## CAPITULO 10 NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ARTICULO 281: DENSIDADES: Los predios urbanizables por desarrollo progresivo, deberán ubicarse dentro del rango 2 de densidades autoregulables de 60 a 80 viviendas por hectárea, para lo cual se tendrá en cuenta el uso bifamiliar que caracteriza estos desarrollos al terminar su consolidación.

ARTICULO 282: Los predios urbanizables por desarrollo progresivo, deberán prever una cesión tipo A del diecisiete por ciento (17%), dentro de lo cual no se contabilizará en ningún caso el área destinada a estacionamientos.

ARTICULO 283: CESIONES: El urbanizador de todo proyecto con tratamiento de desarrollo progresivo deberá ceder al Municipio a título gratuito, las zonas verdes y comunales y las áreas de uso público correspondiente a las vías y obras de infraestructura de acuerdo a Resolución aprobatoria del Desarrollo.

ARTICULO 284: El urbanizador responsable estará en la obligación de hacer entrega material de las zonas de uso público (zonas verdes y comunales, vías vehiculares y peatonales) a la oficina Jurídica del Municipio, sesenta (60) días después de iniciadas las obras de urbanismo y saneamiento y otorgará escritura de cesión al Municipio sesenta (60) días antes del vencimiento del permiso para la ejecución de las obras.

PARAGRAFO : El urbanizador responsable deberá entregar al municipio la totalidad de las obras de urbanización y saneamiento, así, como las zonas de uso público según el plan y las etapas que inicialmente haya aprobado la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 285: La oficina de Planeación Municipal no podrá autorizar la ejecución de nuevas obras de urbanismo y saneamiento, si las de las etapas anteriores no cumplen con el plan de trabajo y de programación propuesta por los interesados y contempladas en la resolución aprobatoria.

ARTICULO 286: Todo terreno en proceso de urbanización por desarrollo progresivo que se encuentre afectado por vías del plan vial, debe ceder gratuitamente al municipio, para tal fin, el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar, cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje la diferencia será negociada en la oficina Jurídica de Municipio.

ARTICULO 287: El urbanizador responsable deberá ceder gratuitamente al municipio, las áreas de uso público correspondiente a las vías locales definidas en el planteamiento urbanístico y establecidas en la resolución aprobatoria.

ARTICULO 288: ZONAS VERDES Y COMUNALES El diecisiete por ciento (17%) de las zonas de cesión destinadas a zonas verdes y comunales deberán distribuirse de la siguiente manera:

- Siete por ciento (7%) como mínimo para zonas verdes.
- Diez por ciento (10%) para zonas comunales.

PARAGRAFO 1 : La oficina de Planeación Municipal fijará la ubicación y destinación específica de estas zonas según las necesidades de la comunidad.

PARAGRAFO 2 : La reglamentación y características para las áreas de cesión en urbanizaciones de desarrollo progresivo serán las mismas exigidas para urbanizaciones de desarrollo normal.

ARTICULO 289: VIAS: Todo terreno en proceso de urbanización por desarrollo progresivo, dispondrá de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor, con una separación máxima de cuatrocientos metros (400), en cualquiera de sus sentidos. Ningún lote será ubicado a una distancia mayor de ciento veinte (120) metros de vía vehicular. La distancia entre vías no podrá ser mayor de ciento veinte (120) metros.

PARAGRAFO : Únicamente se permitirá comunicar el desarrollo propuesto con las vías arterias del plan vial por medio de vías vehiculares locales principales.

ARTICULO 290: Para el diseño de los perfiles de las vías se deberá tener en cuenta el Plan Vial.

PARAGRAFO : La reglamentación y características técnicas tanto de las vías como de la malla vial urbana en las urbanizaciones de desarrollo progresivo, serán las mismas exigibles para las urbanizaciones de desarrollo normal.

## CAPITULO 11

### USO Y NORMAS DE LOTEO

ARTICULO 291: Usos Principales :

- a. Construcciones en serie en dos o más lotes : Las viviendas a construirse en dos o más lotes, resultantes del proceso de urbanizaciones por desarrollo progresivo, solo podrá adelantarse según el uso y el carácter para este tipo de uso.
- b. Construcciones individuales en lotes con servicios : La vivienda a construirse progresivamente o por etapas en un lote resultante del progreso de urbanización por desarrollo progresivo, podrá adelantarse según el uso y el carácter unifamiliar y bifamiliar.

ARTICULO 292: El sistema de loteo individual, consiste en la división de manzanas y / o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

ARTICULO 293: Usos Complementarios :

- Multifamiliar
- Comercio Grupo 1
- Institucional Grupos 1 y 2
- Recreativo Grupos 1 y 2
- Usos restringidos
- Industria artesanal
- Industria Grupo 1

PARAGRAFO : Los usos comerciales, institucionales, recreativos e industrial de que habla el presente Artículo, se regirá por las normas establecidas en el título uno, Usos del Suelo.

ARTICULO 294: NORMAS DE LOTEO:

a. Area y frente de lote : El área mínima del lote será de ochenta (80) metros con frente mínimo de seis (6.00) metros. No se permitirán subdivisiones, englobes ni reloteo que den origen a lotes inferiores a los establecidos en el presente Artículo.

B. Alturas : La vivienda bifamiliar tendrá de uno a tres (1-3) pisos sin sobrepasar los nueve (9) metros de altura a partir del andén .

c. Aislamiento : Posterior : Será de tres (3) metros a partir del segundo piso.

Lateral : No se exigirá

d. Patios : El área mínima será de nueve (9) metros cuadrados con lado no menor de tres (3) metros.

E. Voladizos : Serán de punto sesenta (0.60) metros por los frentes de los lotes para unifamiliares y bifamiliares.

F. Indices : Serán los resultantes del cumplimiento de los aislamientos.

G. Estacionamientos : Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o el aire libre en la siguiente proporción de acuerdo a la estratificación socioeconómica de la ciudad así:

Para estratos 5 y 6 : un (1) cupo por cada diez (10) viviendas.

Para estratos 3 y 4 : Un (1) cupo por cada tres (3) viviendas.

ARTICULO 295: USOS MULTIFAMILIARES: El uso multifamiliar solo se permitirá como uso complementario del bifamiliar en porcentaje restringido y en predios adyacentes a vías el Plan Vial.

ARTICULO 296: El uso multifamiliar en los casos en que se permitiera, sólo podrá plantearse hasta en un máximo del 20% del área urbanizable útil y su localización quedará restringida a la parte del predio con frente sobre vías vehiculares con perfiles mayores a catorce (14) metros.

ARTICULO 297: Todo lote multifamiliar debe estar ubicado a una distancia máxima de 120 metros de las áreas de estacionamiento de uso público.

ARTICULO 298: La oficina de Planeación Municipal fijará el porcentaje suplementario y ubicación de las zonas verdes y comunes de cesión propias al loteo multifamiliar.

ARTICULO 299: NORMAS DE LOTEO PARA USO MULTIFAMILIAR

A. AREAS Y FRENTE MÍNIMO DE LOS LOTES : El área mínima de los lotes multifamiliares será de doscientos metros cuadrados (200 M<sup>2</sup>) y frente mínimo de ocho metros (8 M), no se permitirá subdivisiones ni reloteos que den origen a lotes con áreas y frentes inferiores a los establecidos en el presente Artículo.

B. Alturas : En los lotes multifamiliares se permitirá una altura de cuatro (4) pisos y pent house, no se permitirá altillos adicionales al pent house.

Aislamientos :

Posterior : será de cinco metros (5 M) a partir del segundo piso contra predios vecinos.

Lateral : No se exigirá .

Antejardines : Se exigirá de acuerdo al desarrollo del sector y al perfil de las vías vehiculares.

D. Patios : El área mínima de patios será de nueve metros cuadrados (9 M<sup>2</sup>), con lado menor de tres metro (3 M).

E. Voladizos : Serán de punto ochenta metros (0.80 M ) por los frentes de los lotes.

F. Estacionamientos : Uno (1) por cada tres (3) vivienda.

## TITULO XI

### NORMAS ESTRUCTURANTES PARA EDIFICACIONES Y ESPACIO PUBLICO

#### CAPITULO I

##### DEL ORDENAMIENTO URBANO GENERALIDADES

ARTICULO 300: Son objetivos de las normas de edificación :

1. Establecer reglas y registros para proteger la salud y el bienestar de los habitantes de la ciudad, mediante la creación de condiciones de habitabilidad aceptables, protección del clima y desarrollo de una edificación urbana que provea condiciones de aireación, luz y estética que constituyan al mejoramiento del nivel de vida de sus habitantes.

2. Lograr que la edificación así como su diseño y ejecución merquen un desarrollo normal dentro de la ciudad y contribuyan a lograr un medio ambiente adecuado para la población de acuerdo con las metas fijadas en el aparte uno de este Artículo.

3. Controlar la ejecución de edificaciones dentro de los parámetros anteriores.

4. Lograr que toda edificación pública o abierta al público que se construya a partir de la vigencia del presente Acuerdo, se dote de las facilidades de acceso y tránsito para menores o adultos con deficiencias físicas.

PARAGRAFO: No se otorgará licencia si el proyecto en sus planos no cumple con lo establecido anteriormente.

ARTICULO 301: OCHAVES Y RECORTE: Con el fin de obtener visibilidad para el tráfico vehicular, se efectuarán recortes de los paramentos en las esquinas del centro de la ciudad y las que den sobre vías V-1, V-2 y V-3 en el resto de la ciudad.

ARTICULO 302: Toda edificación en esquina que no contemple, en el proyecto plaza, plazoleta o similares, deberá ceñirse al ochave de conformidad al ancho de la vía así:

a. Para vías de diez metros (10 M), el ochave será de cuatro metros (4 M) de radio al borde interior del andén.

B. Para vías de doce metros (12 M) el ochave será de cuatro punto cincuenta metros (4.50 M) de radio al borde interior del andén.

C. Para vías de veinte metros o más (20 M o > ) el ochave será de seis metros (6 M) al borde interior del andén.

El ancho del antejardín, donde lo hubiere, se considerará como parte del radio mínimo del ochave.

Para efectos de la aplicación de ochave se tendrá en cuenta la vía más ancha.

ARTICULO 303: ANDENES : Deberá construirse por los propietarios de lotes, en todas las vías públicas de acuerdo con dimensiones y calidades específicas requeridas en el certificado de paramento, dado por la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 304: Todo andén deberá poseer las siguientes características como mínimo :

1. La pendiente transversal de los andenes será como mínimo el punto cinco por ciento (0.5%) y como máximo el dos por ciento (2%). La altura de los andenes con relación a la calzada será de diecisiete centímetros (17 cm ).

2. Los andenes se harán en concreto mínimo de 2.500 p.s.i. con un mínimo de espesor de diez centímetros (10 cm. ), los materiales a usarse como acabado, deberán ser antideslizantes para pendientes longitudinales del cinco por ciento (5%) o menores; para pendientes mayores, se exigirán andenes en concreto estriado.

3. En los sectores de esquina, el andén tendrá siempre forma circular y su trazado se hará de cuerdo con las normas sobre recortes de esquina.

PARAGRAFO 1 : En las calles con pendientes iguales o superiores al diez y ocho por ciento (18 % ), el andén deberá construirse en forma de escalinatas. El proyecto de este deberá tener el visto bueno de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2 : Bajo el área de cesión de andén especificada por el certificado de paramento, no se permitirá ningún tipo de construcción u ocupación.

PARAGRAFO 3 : Sobre los andenes no podrán ubicarse obstáculos que estén por fuera de los paramentos de las edificaciones tales como escaleras, avisos, señales y similares.

ARTICULO 305: No se permitirá el rompimiento de los andenes con el fin de crear escalinatas o rampas para dar acceso a locales o garajes que estén por debajo del nivel del andén reglamentario.

PARAGRAFO 1 : Se permitirá el rompimiento de andenes para dar acceso a garajes o parqueaderos solo en una longitud de cuarenta centímetros (40 cm.) a partir del borde exterior del sardinel logrando pequeñas rampas.

**PARGRAFO 2 :** Los andenes secundarios o desniveles construidos para dar acceso a sótanos, semisótanos o primeros pisos, se permitirán siempre y cuando, el nivel del andén principal cumpla con las dimensiones y demás especificaciones. Con las exigencias anteriores sobre construcción de andenes cuando estas se den, se deberán colocar protección a modo de pasamanos sobre el borde de separación de niveles.

Artículo 216 : la oficina de Planeación Municipal será el encargado de controlar las construcciones de los andenes y queda debidamente autorizado, para exigir el levantamiento separación y reconstrucción de los mismos, cuando estos no cumplan con los requerimientos establecidos y además ordenar su construcción donde no los hubiere.

**ARTICULO 306: AVISOS, VALLAS Y PASACALLES :** Aviso es toda propaganda, anuncio o advertencia, de los bienes comerciales, culturales, turísticos, informativos de servicios, que se coloquen en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto, en predios o en lugares visibles, en tableros, placas, vidrios, tablas, vallas, etc. ; ya sean pintados, gravados, luminosos, iluminados reflectantes impresos, etc.

**ARTICULO 307:** Se consideran avisos permanentes aquellos destinados a mantenerse, hasta por un término mayor de treinta días (30) y transitorios aquellos que no sobrepasen este lapso.

Se prohíbe pintar o colocar avisos sobre cerramientos o cercas de predios no construidos, en árboles, postes, andenes, calzadas, separadores, zonas verdes o en cualquier elemento, del espacio público, exceptuándose las señales de tránsito, nomenclatura urbana y los avisos permitidos por las empresas de servicios públicos, cuando se justifique que no hay otro lugar para su ubicación.

**ARTICULO 308:** No se permitirán avisos comerciales en los monumentos históricos o artísticos, templos, ni aquellos inmuebles señalados como de carácter histórico.

**ARTICULO 309:** En áreas de uso público solo se permitirán placas que identifiquen el lugar así :

- a. Se permitirán solamente una (1) placa en cada zona.
- B. El tamaño no se debe exceder de un (1) metro cuadrado.

**ARTICULO 310:** No se permitirán la colocación de avisos en áreas destinadas a andenes públicos cuando se constate su inconveniente para el normal tránsito de peatones.

**ARTICULO 311:** En toda farmacia, droguería, o pues to de urgencia médica, además del aviso que contiene el nombre del establecimiento, debe instalarse una señal adicional obligatoria consistente en un cuadro de doble faz de 0.60 metros de lado y 0.20 metros de espesor, construido en material plástico donde aparecerá, solamente una cruz verde sobre fondo blanco, que deberá mantenerse iluminada cuando la droguería se encuentre en turno.

**ARTICULO 312:** En las estaciones de servicio, el aviso que contiene el nombre de la estación, precio por galón del combustible que se venda, deberá ir adosado o sobre el ático o cubierta de la edificación con iluminación no intermitente ni de movimiento. Los emblemas de la compañía propietaria, podrán tener estructura aparte y estar localizados dentro del área de la estación de servicio; por ningún motivo se permitirá la colocación en áreas de uso público.

**ARTICULO 313:** En lotes libres situados dentro del perímetro urbano, solamente se permitirán avisos indicando la renta o alquiler de dichos lotes.

- A. En ningún caso los avisos serán luminosos.
- B. Deben tener estructura propia y no ser adosados a medianerías.
- C. El área no debe ser mayor de dos (2) metros cuadrados por cada lote.

**ARTICULO 314:** Se permitirán avisos en los antejardines, cuando estos estén aislados de la edificación ( aviso tipo poste ) debidamente ubicados y con diseños previamente establecidos por la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 315:** No se permitirá la colocación de avisos en las avenidas y zonas o lugares panorámicos de la ciudad.

**ARTICULO 316:** Se permitirán avisos sobre cubiertas en las zonas comerciales e industriales. Estos avisos deberán cumplir además de los requisitos para cada zona, con las siguientes normas :

a. Se podrán localizar sobre cubiertas en tejas, asbesto, cemento, o barro, cuando sus estructuras estén diseñadas para soportar la carga adicional del aviso. Su instalación deberá ser perfectamente sobre caballetes.

B. No se permitirán avisos sobre cubiertas en edificios menores de cuatro pisos.

ARTICULO 317: Los avisos fijados sobre la pared no podrán sobresalir de ésta más de 30 cm. Y su tamaño no será mayor del 20% del área de la fachada.

ARTICULO 318: Los avisos sólo se podrán fijar sobre la pared que da a la vía pública. La colocación en un lugar diferente debe ser consultado a la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 319: En las carreteras que convergen a la ciudad y que están dentro del perímetro Municipal, no se podrá colocar ningún tipo de valla o anuncio a una distancia inferior de treinta (30) metros del eje de la vía. Cuando se permita la colocación de vallas en los constados de las carreteras, además del retiro exigido con relación al eje de la vía, deberá existir una separación entre valla y valla de doscientos (200) metros.

PARAGRAFO : Queda estrictamente prohibida la colocación de cualquier tipo de valla, en el tramo de carretera comprendido dentro del perímetro Municipal, sin el permiso de la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 320: En las áreas libres de las estaciones de servicio, de parqueaderos y detrás de la línea de construcción, se podrán ubicar avisos aislados de la edificación a razón de hasta uno (1) por cada frente de lote y cuyas dimensiones serán :

Ancho o largo de 10% del frente del predio, altura total máxima: la altura de construcción permitida.

ARTICULO 321: En las casas funerarias se permitirán avisos luminosos previamente aprobados por Planeación Municipal, no podrán ser intermitentes ni de movimiento, no se permitirá la exhibición de elementos fúnebres.

ARTICULO 322: El borde inferior de cada aviso estará a una altura no menor de 2,50 metros sobre el nivel del andén.

ARTICULO 323: Sobre la fachada de un edificio de vivienda, no podrán ubicarse avisos luminosos o iluminados. Cuando el uso es mixto, se permitirán avisos luminosos sobre la parte no destinada a vivienda.

ARTICULO 324: Para las edificaciones en construcción, la misma licencia que otorga Planeación Municipal comprenderá la autorización para fijar los avisos o vallas indicativos nombre de profesionales que en ellas intervengan, así como la entidad financiera o patrocinadora, fabricantes y proveedores de materiales y elementos de la construcción. Su permanencia no podrá prolongarse después de la terminación de la obra.

PARAGRAFO : En construcciones de vivienda no podrán colocarse avisos de promoción y forma de venta, sin la debida autorización de planeación.

ARTICULO 325: La oficina de Planeación Municipal dará aprobación al tamaño, localización y demás características de los avisos y vallas la cual será requisito previo e indispensable junto con el pago de impuestos para la tramitación del permiso de funcionamiento.

ARTICULO 326: La oficina de Planeación Municipal podrá autorizar la pintura de avisos comerciales de murales o composiciones plásticas, sobre las culatas de edificaciones pendientes de demolición o reforma, mientras estas se llevan a cabo, para así evitar el desagradable aspecto que ofrecen las obras cortadas por ejecución de vías o demolición de construcciones medianeras.

ARTICULO 327: Los avisos que contengan un recipiente de basura, sólo podrán ser ubicados dos cada cuadra y a una distancia no inferior a treinta (30) metros entre ellos, la altura y dimensiones del mismo, deberá ser de cuarenta (40) cm. De ancho por ochenta (80) cm, de lato.

PARAGRAFO : Los andenes donde se ubiquen dichos avisos, deberán tener como mínimo dos con cincuenta (2.50) de ancho tomados a partir del paramento de la construcción y el borde del andén.

ARTICULO 328: Las dimensiones máximas de los pasacalles serán de siete (7) metros de largo por un (1) metro de ancho. Su colocación será determinada en todos los casos por Planeación Municipal. La altura mínima de la colocación será igual al ancho de la calzada sobre la que se coloque el pasacalle.

Para efectos de la tramitación del permiso de colocación de los pasacalles, el interesado deberá presentar solicitud por escrito, indicando donde desea colocar el pasacalle y la oficina de Planeación Municipal en los próximos tres (3) días al recibo de la solicitud, deberá emitir concepto apro bando, modificando o negando la solicitud.

El tiempo máximo de permiso para la colocación de los pasacalles, será de veinte (20 ) días contados a partir del día en que se instale.

ARTICULO 329: La Administración Municipal se reserva el derecho de dejar para su utilización, un 25% del área de cualquier tipo de valla, para mensajes de carácter cívico.

ARTICULO 330: La oficina de Planeación Municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de aviso, cuando no se ciña a los reglamentos, no cumpla con su función, este mal tenido, este causando problemas de visibilidad o encierre peligro para personas o vehículos o produzca un aspecto estético desagradable en el sector.

ARTICULO 331: Los avisos y vallas que no se ajusten a las disposiciones anteriores sobre la materia, tendrán un plazo de tres (3) meses a partir de la vigencia del presente Acuerdo, para adaptarse a las mismas o para suprimirse según el caso.

ARTICULO 332: PARASOLES : Para efectos del presente Acuerdo entiéndase como parasol, todo elemento que estando fuera del paramento de construcción, y sobrepase la fachada, de tal forma que de protección de la lluvia o del sol y no forme parte integral de la edificación.

ARTICULO 333: Suspéndase la colocación de parasoles en el centro de la ciudad y en todas aquellas vías cuyas edificaciones carezcan de aislamiento ( antejardin ) y zonas verdes.

ARTICULO 334: En aquellas zonas donde las vías tengan un ancho mayor de siete (7) metros y sus edificaciones poseen un aislamiento ( antejardin ) de la zona de circulación ( andén ), mayor o igual a dos (2) metros, se permitirá la colocación de parasoles que ocupen las  $\frac{3}{4}$  partes de la zona de aislamiento , ( antejardin )

ARTICULO 335: Las edificaciones que carezcan de voladizo y no posean zonas de aislamiento, se le permitirá colocar una protección o alero que deberá tener cincuenta (50) centímetros de proyección como máximo y una altura no inferior a 2.50 metros.

ARTICULO 336: La oficina de Planeación Municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de parasol, cuando no se ciña a lo reglamentado, no cumpla con su función, esté mal tenido, esté causando problemas de visibilidad o encierre peligros para personas o vehículos o produzcan un aspecto desagradable en el sector.

ARTICULO 337: CONSTRUCCIONES OCASIONALES: Para efectos del presente Acuerdo, se entenderá como Construcciones ocasionales, aquellas dedicadas en un lapso de tiempo limitado a espectáculos o diversiones públicas, tales como circos, tablados, casetas, ciudades de hierro etc.

ARTICULO 338 : FOMENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL Toda persona natural o jurídica, que se dedique a la actividad de la construcción en el área urbana de La Plata - Huila, tendrá que incorporar en sus edificaciones una obra de arte que incremente el patrimonio cultural de la comunidad.

ARTICULO 339 : Deberá cumplir con la obligación anterior tanto, en el sector público como privado, toda persona natural o jurídica que adelante :

- a. Edificaciones multifamiliares, cuya área por construir sea por lo menos igual a dos mil (2.000) metros cuadrados .
- b. Una urbanización o conjunto de vivienda unifamiliares o bifamiliares en numero igual o superior a treinta (30) viviendas.
- c. Un edificio comercial institucional o de oficinas.

d. La construcción de un parque público.

ARTICULO 340: El porcentaje que debe estimarse para los propósitos indicados, es el 50% del valor liquidado como impuesto de construcción.

ARTICULO 341: Para la obtención de la licencia de construcción definitiva, el interesado deberá haber cumplido la obligación establecida en el presente acuerdo, mediante acta de recibo que suscribirá el director de la oficina de Curaduría Urbana.

ARTICULO 342: Para la reglamentación y puesta en práctica de la presente norma, el consejo de Planeación determinará las condiciones de inscripción de artistas, presentación de anteproyectos, aceptación y en general los requisitos que sean necesarios para el cumplimiento de los objetivos de la norma.

ARTICULO 343: Todo proyecto que deba realizarse en un lote donde existan árboles o plantas, que por sus características formen parte del paisaje urbano, deberá proveer su conservación dentro de las concisiones adecuadas.

ARTICULO 344: PROTECCION DEL PAISAJE Ningún árbol o planta en zona verde o libre, pública o privada, podrá derribarse, ni mutilarse, a menos que sea necesario por razones de seguridad. En tal caso se hará la solicitud a la oficina de Planeación Municipal, la cual es asesorará de las personas o entidades que considere conveniente para dar o negar la autorización.

PARAGRAFO : Cuando sin ninguna autorización, se tumba o deteriore un árbol en el casco urbano, el responsable del hecho se hará acreedor a las sanciones Nacionales o Municipales estipuladas para el efecto.

ARTICULO 345: Toda construcción que sobrepase la altura básica ( No de pisos ), deberá disponer en sitio apropiado hacia la calle de por lo menos dos mástiles para las banderas.

ARTICULO 346: SERVICIO POSTAL En todos los edificios de vivienda u oficinas, deberán dejarse los espacios necesarios para el recibo de correos. Para la colocación del servicio postal deberá dejarse un sitio en el cual pueda ubicarse una casilla por cada unidad de vivienda y una para la dirección del edificio.

## CAPITULO II

### CONDICIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES EN ALTURA, AREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ESPACIO INTERIOR

ARTICULO 346: PATIOS: Son los espacios interiores de la edificación destinados a entregar iluminación y ventilación natural a los espacios habitacionales. Pueden existir patios : Posteriores, laterales e interiores.

ARTICULO 347: PATIOS PARA EDIFICIOS HASTA DE 5 PISOS Para edificios de mayor altura, los aislamientos, alturas, retiros y voladizos regirán de acuerdo a los artículos del presente Acuerdo.

ARTICULO 348: AZOTEAS: Las edificaciones podrán cubrirse con azoteas si cumplen los siguientes requisitos :

- En ninguna azotea se podrá construir unidades de vivienda independientes como soluciones mínimas.
- Las áreas de cubiertas de azoteas, utilizables, tales como cuartos de máquinas, escaleras, patios de ropas, lavaderos, etc. Serán computadas en el área de construcción.
- En caso de construir ampliaciones dependientes de los pisos inferiores, se deberán dejar aislamientos mínimos de cuatro (4) metros en todos los costados.

### CONDICIONES VARIAS

ARTICULO 349: CONDICIONES HIGIENICAS: Los usos en los edificios no contaminarán su entorno, con residuos sólidos, líquidos ni gaseosos.

El diseño arquitectónico deberá lograr un buen aprovechamiento en cuanto a soleación, vientos y vistas dominantes.

Igualmente se procurará tener previstas las suficientes circulaciones de aire cruzado con los patios interiores.

ARTICULO 350: CONDICIONES DE SEGURIDAD: Todos los edificios en altura deben quedar protegidos contra los siguientes elementos :

a. Contra rayos : Se instalarán pararrayos, protectores contra descargas eléctricas de acuerdo a las normas de seguridad para tales casos.

b. Contra accidentes : Las instalaciones especiales para abastecimiento de combustibles, subestaciones, tranformadores, bombas, etc. Deberán ser protegidas adecuadamente con crecimientos en malla, Dichos crecimientos deberán separarse por lo menos 1.2 metros del borde exterior del equipo que se va a proteger. Además se proveerá de una ventilación adecuada que evite el peligro de contaminación y explosión.

c. Contra caídas : Las ventanas, vanos, terrazas que presuponen peligro de caída, deberán protegerse contra antepechos o barandillas, con una altura mínima de veinte y cinco (25) metros y de uno con veinte (1.20) para alturas de caídas mayores de veinte y cinco (25= metros. Por debajo de las alturas de protección no habrá vanos que permitan el paso de un niño.

d. Contra el fuego : Deberán cumplirse las exigencias y recomendaciones del cuerpo de bomberos en lo que hace referencia a dotación de equipos y medidas de seguridad y emergencia.

ARTICULO 351: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD: Las edificaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones de accesibilidad :

a. Las distancias a recorrer por el peatón, entre el acceso del edificio y las vías o las área de estacionamiento, será como máximo ochenta (80) metros de distancia horizontal y trece con cinco (13.5) metros de distancia vertical . Estas condiciones se tenderán en cuenta cuando se trate de agrupaciones de edificios o proyectos de conjuntos.

B. Sea posible la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.

C. Los recintos destinados a instalación de contadores, cuya exigencia responda a una utilización común, pero que deban tener reservados el acceso a personal especializado en su manejo, estarán cerrados al uso público general.

D. La cubierta del edificio será accesible directamente. Para reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

ARTICULO 352: CONDICIONES DE RELACION SOCIAL Se consideran recomendables las soluciones de diseño arquitectónico en las que se fomenten la relación social de los grupos familiares que conforman la comunidad del edificio, especialmente en los espacios de circulación interior de ésta o espacios abiertos tales como porches, zonas cubiertas un otras soluciones arquitectónicas que faciliten la relación social.

### CAPITULO III

#### CONDICIONES EXIGIDAS PARA LOS ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES EN LAS EDIFICACIONES DE VIVIENDA

ARTICULO 353: Para efectos del presente reglamento, se consideran como espacios comunes en las edificaciones de vivienda, aquellos que son de uso y servicio general y permanente por los usuarios del mismo, tales como :

Los acceso independientes o portales del edificio; las circulaciones a las viviendas ; los pasillos o corredores; ascensores ; cuartos de basura o aseo; cuartos de contadores de energía; acueducto y bombas; chutes de basuras; porterías ; zonas de circulación y maniobra para los estacionamientos de vehículos.

ARTICULO 354: AREAS Y DIMENSIONES MINIMAS DE LOS ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNALES Programa funcional mínimo :

|                  |             |               |
|------------------|-------------|---------------|
| Espacios comunes | 3 a 5 pisos | 6 pisos o más |
|------------------|-------------|---------------|

---

|   |          |    |
|---|----------|----|
| Circulación interiores a viviendas, pasillos, hall, escaleras | si       | si |
| Estacionamiento de vehículos                                  | opcional | si |
| Cuarto de depósito  | opcional | si |
| Zona de bicicletas niños.                                     | Opcional | si |
| Cuartos de basuras y aseo                                     | si       | si |
| Ascensor y cuarto de máquinas                                 | opcional | si |
| Portería  | opcional | si |
| Sub estación eléctrica  | opcional | si |
| tanque de abastecimiento de agua                              | si       | si |

Mínimo uno por cada vivienda .

PARAGRAFO : Cuando las condiciones topográficas o de diseño exijan niveles inferiores al nivel oficial de la vía el número de pisos para la obligatoriedad del ascensor se contará a partir del nivel más bajo de la edificación.

ARTICULO 355: ALTURA MINIMA ENTRE PISOS: Se permitirá una altura mínima de 2.30 metros.

ARTICULO 356 : ESCALERAS Las escaleras deberán cumplir las siguientes especificaciones :

a. Dimensiones mínimas requeridas

b. Normas varias

- Las puertas del ascensor y la espera ante las puertas de las viviendas, no interferirán la circulación de la escalera.

- No podrá diseñarse pasos intermedios en los descansos.

- Ninguna escalera tendrá un tamaño de más de tres con sesenta ( 3.60) metros de altura sin descanso intermedio.

- Cuando el ancho de un tramo de escalera sea mayor de dos cuarenta (2,40) metros, se deberá tener en cuenta un pasamano intermedio.

- En edificaciones de viviendas no se permitirán como escaleras principales, las escaleras del caracol.

ARTICULO 357: ASCENSORES Los edificios de más de 5 pisos se deben diseñar y construir con ascensor.

Su capacidad de carga, velocidad, número de paradas y especificaciones deberán estar en relación con el uso y el área de edificación.

Se tendrán todas las recomendaciones de los fabricantes y como mínimo las siguientes :

1- Protección a las infiltraciones de agua.

2- iluminación y ventilación permanentes.

3- dispositivos e indicadores que señalen paradas en los pisos, interior y exteriormente.

4- Salidas de emergencia, superior a lateral, cuando sean dos (2) o mas ascensores.

5- Prioridad mínima de parada, como (5) segundos.

6- Las protecciones de las paredes y puertas del ascensor deberá resistir sesenta (60) minutos la acción del fuego.

7- El vestíbulo o hall de ascensores deberá tener como mínimo una superficie o área igual a dos (2) veces la de los ascensores que recibe.

8- En edificios de vivienda de cinco (5) a ocho (8) pisos, y con un máximo de tres (3) viviendas por piso se exigirá un ascensor.

9- En edificios de vivienda de nueve (9) pisos o más y con cualquier número de viviendas se exigirán dos (2) ascensores.

10 - Los motores y el equipo mecánico deberán proveerse con sistemas de amortiguación de ruidos.

#### ARTICULO 358: CUARTO DE BASURA

A. Dimensiones : el ducto será de 0.50 x 0.50 metros , y deberá estar cubierto de metal, asbesto u otros productos que garanticen una superficie lisa en la cual no queden adheridos ninguna clase de desperdicios.

B. Compuertas de dos ductos. Deberán tener cierres herméticos para evitar la salida de gases u olores a los pisos. De la compuerta al ducto deberá existir una distancia mínima de cuarenta (40) cm, y la conexión se hará por medio de una Y, cuya salida a la compuerta deberá tener una inclinación mínima de cuarenta y cinco (45 ) grados.

C. Deposito : Las basuras deberán ser recibidas en depósitos cerrados herméticamente hacia el interior del edificio. La recepción de basura podrá hacerse en canecas, situadas en el interior del depósito; éste deberá ubicarse de tal forma que la evacuación final de los desechos se haga preferiblemente por circulación de zonas de servicios comunes ( garajes , sótanos ) y no por el acceso principal de la edificación.

D. El depósito deberá tener ventilación hacia el exterior, estar enchapado en materiales fácilmente lavables y constar con desagües y tomas de agua para su limpieza total, deberá tener además extintores de incendios.

ARTICULO 359: CUARTOS PARA CONTADORES DE AGUA Y ELECTRICOS Los contadores de agua y energía se pueden empotrar en las paredes o colocar en cajas sobrepuestas.

### CAPITULO 4

#### CONDICIONES ESPECIALES DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 360: CONDICIONES ACUSTICAS En ningún espacio ni instalación común del edificio, se permitirán ruidos fuertes con niveles sonoros mayores a cincuenta (50) decibeles, que perturben las vecindades del edificio.

Cuando existan maquinarias o equipos tales como motores de cuartos de máquinas, bombas, plantas eléctricas, etc. Se deberán aislar con materiales especiales que amortigüen los posibles ruidos hacia el exterior.

ARTICULO 361: CONDICIONES VISUALES Se deberán conseguir , para los espacios comunes, un nivel de iluminación de cincuenta (50) lúmenes.

#### ARTICULO 362: CONDICIONES HIGIÉNICAS

Todos los espacios comunes deberán ser ventilados y la renovación horaria de aire de dichos espacios será como mínimo la siguiente :

| Espacios comunes                            | Renovación<br>Volumen / H                       | Sistema             |
|---|---|---------------------|
| Acceso o portales                           | 1   | Directo             |
| Circulación inferior a vivienda             | 1   | Directo             |
| ascensor y cuarto de máquinas               | 1   | Directo             |
| Cuarto de basuras                           | 2   | Directo o por ducto |
| Cuarto de bombas                            | 1   | Directo o por ducto |
| Cuarto de contadores de agua, energía y gas | Según lo indicado por las empresas de servicios | Directo o por ducto |
| Cuarto de aseo                              | 1   | Directo o por ducto |

Las escaleras internas se deberán ventilar e iluminar, ojalá en forma directa o por medio de luz cenital y su vano no será inferior a 0.80 metros cuadrados.

ARTICULO 363: CONDICIONES DE SEGURIDAD Los espacios comunes tendrán los dispositivos necesarios de seguridad, con cierre a voluntad desde el exterior.

ARTICULO 364: CONDICIONES DE INTIMIDAD Los accesos y espacios comunes de circulación no tendrán vistas directas sobre las áreas privadas de las viviendas.

## CAPITULO 5

### Condiciones Exigidas para los parqueaderos en las Edificaciones

ARTICULO 365: CONDICIONES ESPECIALES Dimensiones mínima : La relación mínima entre el ancho del parqueadero y sección del área de maniobra , será la siguiente :

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Para un ancho de parqueadero de 2,30 metros . | Sección AM 5.20 metros  |
| Para un ancho de parqueadero de 2.50 metros.  | Sección AM 4.70 metros  |
| Para un ancho de parqueadero de 3.20 metros   | Sección AM 4.00 metros. |

El espacio mínimo de ocupación por parqueadero será de 2.30 metros por 4.70 metros.

La altura mínima de los entresijos acabados será de 2.20 metros.

ARTICULO 366: Las puertas de acceso a los establecimientos en las edificaciones, serán retrocedidas la mitad del espacio mínimo ocupado por automóvil, para efecto de defender a los peatones que cruzan frente a ellas y obtener a la vez buena visibilidad al exterior.

A. Si el acceso y la salida son simultáneos y el número de vehículos mayor a veinte (20) el ancho de la puerta será mayor a cinco (5.00) metros. Si el funcionamiento es independiente el ancho de la puerta será mayor a tres (3) metros.

B. Si el acceso y la salida son simultáneos y el número de vehículos entre diez (10) y veinte (20) la puerta será mayor de cuatro (4.00) metros.

C. Si el acceso y las salidas son simultáneos y el número de vehículos inferior a diez (10) la puerta será mayor de tres (3.00) metros.

ARTICULO 367: Las dimensiones para las rampas serán las siguientes :

a. Las longitudes de rampa y sus pendientes serán .

| LONGITUD          | PENDIENTE MAXIMA |
|-------------------|------------------|
| Más de 25 metros  | 13 %             |
| De 20 a 25 metros | 15 %             |
| De 15 a 20 metros | 17 %             |
| De 10 a 20 metros | 20 %             |

De 0 a 10 metros

23 %

b. Para rampas curvas se exigirá :

1. Ascenso 3,8 metros de ancho mínimo
2. Descenso 3,8 metros de ancho mínimo
3. Peralte máximo de la curva, para el radio de giro mínimo será de 10 %
4. La pendiente máxima será el 75% de la correspondiente a la rampa neta.

ARTICULO 368: CONDICIONES GENERALES En todo establecimiento para edificio, se deberán tener en cuenta las siguientes exigencias o condiciones mínimas generales :

- A. En los edificios de vivienda, debe proveerse de sitios o espacios especiales para guardar llantas, repuestos herramientas , etc.
- B. En las rampas, si es indispensable que el peatonal transite por ellas, se deberán proveer andenes mínimos de 60 cm.
- C. Se deberán demarcar todos los espacios destinados a cada vehículo non pintura de color fuerte.
- D. Se protegerán las paredes de tal manera que el vehículo no toque con la puerta delantera o trasera.
- E. Las comunicaciones de los espacios de estacionamiento o las demás áreas del edificio se podrá hacer por medio de la escalera principal, una auxiliar o el ascensor.
- F. No se permitirá espacios destinados al lavado y engrase de vehículos, dentro de los estacionamientos en los edificios para vivienda.
- G. Protecciones de antepecho mínimos de 0.90 metros y topes para vehículos de 0.20 metros.
- H. Las edificaciones que contemplen áreas de parqueo para más de tres vehículos se les exigirá las áreas de maniobra respectiva en el interior del predio.

ARTICULO 369: CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION Cuando no haya ventilación natural, ésta deberá efectuarse por sistema mecánicos por medio de ductos y se deberá proveer ventilador para que la renovación del aire permanente. Dicha renovación del aire será por lo menos de cien (100) volúmenes por día u ocho (8) por hora.

ARTICULO 370: El nivel de iluminación que debe alcanzarse será como mínimo d cincuenta (50) lúmenes, entre el sitio de estacionamiento y las zonas comunes de circulación.

ARTICULO 371: CONDICIONES DE SEGURIDAD: Las condiciones de seguridad serán las siguientes :

- a. Contra fuego : En todo estacionamiento se deberán dejar extintores para la protección contra el fuego en sitios debidamente estratégicos, de manera que queden de fácil alcance a los usuarios o habitantes del edificio; las puertas de comunicación de los parqueaderos con otras áreas del edificio destinadas a otros usos, deberá tener una resistencia al fuego de por lo menos una (1) hora. El material de construcción será incombustible.
- B. Contra accidentes : Los caminos recorridos por el usuario estarán debidamente demarcados y exentos de riesgo y atropello.  
Se colocarán señales indicativas y de seguridad en los muros u pisos para orientar el flujo de los vehículos.

## CAPITULO 6

### NORMAS TÉCNICAS PARA EDIFICIOS ESPECIALES

ARTICULO 372: Se consideran como edificios especiales, aquellos como Centros Comerciales, Oficinas, Estaciones de Servicio, Cines, Salas de espectáculos y Parqueaderos.

ARTICULO 373: CENTROS COMERCIALES Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público, estos establecimientos deberán tener en cuenta las siguientes :

a. Si se proyectan pasajes comerciales en doble crujía, el ancho mínimo de la circulación será igual o mayor a cuatro (4.00) metros, libre de jardineras, muros o escaleras de acceso a pisos superiores. Cuando los pasaje comerciales se proyecten en una sola crujía el ancho mínimo de la circulación será de tres (3.00) metros.

PARAGRAFO : Esta norma será aplicada a pasajes comerciales en primeros pisos.

B. La longitud máxima de circulación interior entre dos salidas será de ochenta (80.00) metros.

C. Ningún local interior que de frente a un pasaje podrá estar a más d cuarenta (40) metros de la salida más próxima a un espacio público abierto.

D. Los pasajes comerciales en grandes Centros Comerciales que dispongan de más de dos (2) niveles, deberán dotarse de sistemas de circulación independientes.

E. Todo pasaje comercial que tenga de más de veinte (20) locales deberá adecuar servicios sanitarios públicos para hombres y mujeres y su sostenimiento será de cuenta de la respectiva administración.

F. Parqueaderos En todo Centro Comercial se dispondrá de servicio de parqueadero cubierto o descubierto a razón de uno (1) cupo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local comercial , para tal caso regirán las normas para garajes y estacionamientos de edificios para vivienda.

ARTICULO 374: EDIFICACIONES DE OFICINAS Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público para los edificios en alturas, se deberán tener en cuenta las siguientes :

- Parqueaderos : todo edificio de oficinas deberá disponer de servicio de parqueadero propios para los usuarios a razón de uno (1) cupo por cada 80 metros cuadrados de oficina. Para tal caso regirán las normas para parqueaderos en las edificaciones.

PARAGRAFO : Todo predio que tenga frente menor de nueve (9) metros, no se le exigirá parqueadero.

ARTICULO 375: ESTACIONES DE SERVICIO Todos los proyectos de edificios destinados a estaciones de servicio para vehículos automotores o aquellos destinados a expendios de combustibles, así como las adiciones o reformas que se hagan a edificios destinados a esos fines, deberán a partir de la expedición de éste Acuerdo cumplir por lo menos con los siguientes requisitos :

a. Tramitación: Toda estación de servicio, para ubicación y funcionamiento deberá contar con el visto bueno de la oficina Curaduría Urbana . Deberá presentar una solicitud de uso con licencia especial, acompañada de un anteproyecto de distribución a una escala mínima de 1:200 donde se indicarán los anchos de las vías adyacentes, las entradas y salidas. Dependencias cubiertas y espacios libres para estacionamiento de vehículos.

B. Seguridad : Todos los proyectos y reformas de los edificios tratados en es ta sección, deberán presentar planos de distribución del sistema de seguridad contra incendios, debidamente aprobados por el Cuerpo de Bomberos.

Además de lo anterior, deberá existir aislamiento de la construcción vecina por lo menos de tres (3) metros y por lo menos un hidrante.

C. Ubicación: Para efectos de las ubicaciones de estaciones de servicio y expendios de combustibles se adoptan las siguientes normas :

1- Podrán establecerse sobre vías arterias primarias y vías arterias secundarias según especificación del Plan Vial Complementario del presente Acuerdo.

2- No se permitirán en las intersecciones entre las diferentes vías.

3- La distancia mínima de estas edificaciones a servicios públicos o institucionales no podrá ser menor de 100 metros.

4- En las zonas residenciales se permitirá la ubicación de estaciones de servicios, siempre y cuando ésta sea aprobada por la mayoría de los habitantes de la zona residencial y / o por Planeación Municipal si fallare la convocatoria de vecinos. En dichas zonas se podrá construir únicamente una estación de servicios cada cuatrocientos (400) metros tomados en el mismo sentido de la vía; se permitirá la construcción a una distancia menor cuando estén aisladas por un separador central de la vía.

Se podrá localizar otra estación de cruce de la vía cuando el separador central exista.

En zonas de reserva agrícola los expendios y estaciones de servicios deberán quedar ubicados a lo largo de una de las vías de enlace regional.

D- Accesos: Los acceso y salidas de éstas edificaciones se localizarán donde indique la Oficina de Planeación Municipal y estarán separadas entre si por un mínimo de doce (12 metros).

Las estaciones ocuparán un lote por fuera del espacio público, dejando los andenes y zonas verdes señalados por el reglamento de urbanización. Estos andenes se interrumpirán solamente en los puntos de acceso y salida de vehículos.

#### E- Construcción

1- Todos los materiales de construcción de éstas edificaciones deberán ser incombustibles.

2- El depósito o depósitos de combustibles de la estación o expendio, deberá quedar totalmente enterrado en arena y protegido par que no sufra presiones debidas al paso de vehículos.

3- El depósito deberá estar construido en tal forma que, se evite la concentración de gases en puntos del mismo.

La tubería desde el depósito hacia los surtidores deberán construirse en hierro galvanizado con uniones a accesorios perfectamente ajustadas y a prueba de filtraciones de gases.

Las canalizaciones eléctricas se harán con alambres especiales para instalaciones subterráneas, perfectamente aisladas y protegidas con conducto pesado y otro material apropiado y en lechos y recubrimientos de arena.

4- Para el funcionamiento de las estaciones de servicio, se exigirá el cumplimiento, además de las normas consignadas en el presente título, las establecidas por el Ministerio de Minas y Energía según resolución emitida por él y otras disposiciones complementarias o reformatorias.

5- Los terrenos destinados a estaciones de servicios o de llenados serán dedicados exclusivamente a éste fin. Se prohíbe allí el funcionamiento de talleres, viviendas y garajes.

6- Las estaciones de servicio deberán tener sanitarios públicos para damas y caballeros, distintas a los sanitarios para empleados.

7- Deberán de proveerse de un hidrante, como mínimo y dotación de extintores colocados en lugares visibles según instrucciones del Cuerpo de Bomberos.

Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público, se deberán tener en cuenta las siguientes :

a- Toda estación de servicio, para su ubicación y funcionamiento, necesitará de un permiso o Licencia especial de Curaduría Urbana, previo concepto del Cuerpo de Bomberos.

B- Se deberá presentar la solicitud, acompañada de un anteproyecto de distribución en escala 1:200 donde se indicarán los accesos, ubicación de las construcciones y surtidores , aislamientos, espacios libres etc.

C- Aislamientos . Se deberán tener en cuenta aislamientos con las construcciones vecinas de por lo menos cuatro (4) metros . El 85 % del lote total de la estación de servicios estará destinado a circulaciones y establecimiento transitorio de vehículos que utilicen los servicios de adiciones, ampliaciones o reformas.

D- Condiciones higiénicas : Se deberá proveer de sanitarios públicos y para empleados.

E- Condiciones de seguridad : Todas las estaciones de servicios deberán tener en cuenta las normas de seguridad consignadas por el Ministerio de Minas y Energía así como las condiciones exigidas para su funcionamiento por el Cuerpo de Bomberos.

Debe adicionalmente dejar previsto en algunos de los muros de la construcción de por lo menos un (1) hidrante. Todos los materiales de la edificación deberán ser incombustibles.

ARTICULO 376: TEATROS Y SALAS DE CINE: Además de las zonas urbanísticas y de espacio público estos establecimientos deberán tener en cuenta las siguientes :

a. Condiciones Generales :

- Capacidad de un (1) metro cuadrado por cada persona incluyendo áreas de circulación interior.
- entradas y salidas . Deberán diseñarse mínimo dos (2) puertas de tal forma que permitan una fácil y rápida evacuación.
- Cada puerta deberá tener por lo menos dos (2.00) ,metros de ancho y si la capacidad de la sala excede de doscientas cincuenta (250) personas, se incrementará diez (10m) centímetros , por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción.
- Pasillos y Vestíbulos : Los pasillos de circulación lateral serán de por lo menos uno con cincuenta (1.50) metros de ancho y los centrales de dos (2) metros . Si la capacidad de la sala excede de doscientas cincuenta (250 ) personas, se incrementará en veinte (20) cm, por cada cincuenta (50 ) personas o fracción Los vestíbulos tendrán como mínimo cincuenta (50) metros cuadrados a razón de un(1) metro cuadrado por cada cincuenta (50) personas.
- Puertas de emergencia : Deberán de disponer de una (1) por lo mínimo, debiendo aumentarse el número de acuerdo con su capacidad.

B. Condiciones Higiénicas : Se deberán proveer todos los servicios sanitarios par hombres y mujeres, necesarios de acuerdo con la capacidad de personas de la sala.

Se dispondrá de los dispositivos necesarios para lograr una ventilación adecuada de acuerdo a la capacidad de personas de la sala.

C. Condiciones de Seguridad y defensa : Las puertas principales y de emergencia abrirán hacia afuera y siempre permanecerán libres de cierres cuando las salas están en funcionamiento.

Se dispondrá de todos los equipos necesarios exigidos por el Cuerpo de Bomberos para sofocar incendio, así como la colocación adecuada en una de las puertas de extintores y de por lo menos un ( 1) hidrante.

Los pasillos de circulación dispondrán de luces bajas indicadoras para guías de las personas hacia las salidas principal y de emergencia.

Todos los materiales o parte utilizadas en la construcción de éstos establecimientos serán incombustibles.

ARTICULO 377: EDIFICIOS DE PARQUEADEROS Los edificios construidos para éste fin cumplirán las condiciones siguientes, además de las señaladas para los parqueaderos en la edificaciones :

Se dotarán de una (1) caseta de servicios sanitarios completos para la administración el local.

Todo edificio para parqueadero de dos (2) o más pisos, deberá proveerse de ascensor y su escalera no podrá estar cerrada o bloqueada.

Las fachadas de los edificios de parqueaderos deberán ser abiertas por lo menos en un 50% de sus áreas para garantizar la iluminación y la ventilación.

El edificio que se construya par parqueadero público, deberá dotarse de servicios sanitarios públicos para hombres y mujeres.

ARTICULO 378: PARQUEADERO A NIVEL

A. Pisos : En balastro, concreto, carpeta asfáltica o comprimido, con pendiente adecuada y un sistema de alcantarillado que permitan buen drenaje del lote, evitándose la formación de charcos.

B- Cerramiento del lote para parqueo : En mampostería ranurada, revitada o calada, pintado o en su defecto cierre mediante un muro de 0.60 metros de altura máxima y a continuación malla, hasta alcanzar una altura total de dos con cincuenta (2,50) metros, como mínimo.

C- Construcción de obstáculos : En las zonas destinadas a parqueo de vehículos con el fin de evitar colisión de éstos con los muros medianeros del lote.

D- Construcción o reparación en el perímetro del local que da frente a las vías, de los andenes y zonas verdes que no existen o se encuentran deterioradas.

E- Puertas para entradas y salidas simultáneas con un ancho de seis con cuarenta (6.40) metros, si su funcionamiento es independiente, el ancho será de tres (3) con veinte (3.20) metros, para ambos casos, deberán permitir visibilidad hacia el interior y no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser puertas corredizas. Su distancia a la esquina será de quince (15.00) metros como mínimo.

F- Los pasillos de circulación tendrán un ancho de cinco punto cinco (5,5) metros cuando el parqueo se haga a 90 grados.

G- Los rectángulos destinados al parqueo de los vehículos tendrán una dimensión de dos con cincuenta (2,50 ) metros de ancho por cinco con veinte (5.20) metros de largo.

H- La cubierta de las celdas deben ser en teja de barro o asbseto - cemento.

G- Colocación en lugares visibles a la entrada y salida, de flechas para dirigir a los vehículos, así como también de distintivos sobre los muros, consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero. Así mismo se demarcará la circulación en los pasillos interiores.

J- Se dotará se una caseta para la administración local, la cual deberá ubicarse en forma que garantice una zona de espera para los vehículos.

K- Servicios sanitarios de fácil acceso al público.

L- Número de extintores clase B y C exigidos por el Cuerpo de Bomberos.

M- Alumbrado eléctrico suficiente para realizar maniobras nocturnas sin dificultad.

N- Las paredes o culatas internas de los parqueaderos tendrán que cubrirse mediante reboque y pintura, láminas de asbesto . cemento o similares que garanticen un buen aspecto, y deberá tener el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 379: EDIFICIOS INDUSTRIALES: Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público indicadas en éste Acuerdo, los edificios industriales deberán tener en cuanta las siguientes normas :

#### ARTICULO 380: CONDICIONES ESPACIALES

##### a. Patios :

Para edificios en lotes de trescientos (300) metros cuadrados su área libre para patios será de treinta (30) metros cuadrados.

Las edificaciones de setecientos (700) a mil (1000) metros cuadrados, su área libre para patios será el 10% del área construida.

Para edificaciones en lotes de más de mil (1000) metros cuadrados , su área libre para patios será del 15% del área construida.

B- Estacionamiento para cargue y descargue : Además de las áreas para aislamientos y patios, se deberán prever sitios o plazas para estacionamiento interior o exterior para cargue y descargue de mercancías , así :

- Para edificaciones en lotes de trescientos (300) metros cuadrados el 8% del área construida.

- Para edificaciones de lotes de trescientos (300) metros cuadrados a seiscientos (600) metros cuadrados el 10 % del área construida.

- Para edificaciones de lotes de más de mil (1000) metros cuadrados el 12 % el área construida.

#### ARTICULO 381: CONDICIONES HIGIENICAS

- Los usos industriales no contaminarán el entorno con residuos sólidos , líquidos o gaseosos.

- El diseño arquitectónico deberá lograr el buen aprovechamiento de asoleación y vientos, a fin de lograr circulaciones de aire cruzado con los patios interiores.

- Todo establecimiento industrial deberá, prever cuartos de aseo o baños, para hombres y mujeres, dotados de sanitarios, lavamanos y duchas a razón de uno (1) por cada diez (10) empleados.

#### ARTICULO 382: CONDICIONES DE SEGURIDAD

Todos los establecimientos industriales deberán quedar protegidos contra los siguientes elementos :

- Contra Accidentes : Las instalaciones especiales tales como, subestaciones, transformadores, tableros eléctricos, deberán ser protegidos con cerramientos en malla debidamente retirados a fin de cortar posibles accidentes y se deberán separar por lo menos 1.50 metros del borde exterior de los equipos que se van a proteger.

- Contra Fuego : todo local industrial deberá cumplir con las exigencias y recomendaciones mínimas del Cuerpo de Bomberos en lo que hace referencia a dotación de equipos y medidas de seguridad y emergencia.

Es condición para su funcionamiento dotar el local de sitios adecuados para prestación de primeros auxilios.

Todo local industrial mayor de trescientos (300) metros cuadrados deberá dejar previsto en algún lugar visible de la fachada de por lo menos una toma o salida para hidrante.

- Contra Rayos : Todo local industrial mayor de trescientos (300) metros cuadrados de construcción deberá estar protegido con sistema de pararrayos, protectores contra descargas eléctricas de acuerdo a las normas de seguridad para tales casos.

ARTICULO 383: CONDICIONES AMBIENTALES: Para todo local industrial con personal de operarios mayor de diez (10) , deberán adicionarse sistemas de ventilación o similares de tipo mecánico, para mantener temperaturas ambientales, que permitan trabajar o ejercer funciones de carácter especializado, acorde con el verdadero nivel de satisfacciones par los usuarios de dichos locales.

ARTICULO 384: CONDICIONES ACUSTICAS: En ningún espacio privado o común de los locales industriales, se permitirán ruidos fuertes con niveles sonoros que perturben las vecindades privadas o comunes de otros establecimientos aledaños.

Se deberán proteger los muros, panales o puertas especiales a fin de evitar la transmisión de ésta clase de efectos.

Interiormente de deberán mantener sistemas especiales para lograr proteger a los usuarios u operarios.

ARTICULO 385: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD: El acceso a los locales industriales, bien sea en las zonas de cargue y descargue como acceso a oficinas, deberá permanecer siempre libre de cadenas, o cualquier otro elemento que evite la evacuación rápida del interior en caso de algún siniestro.

Todos los locales para mediana industria e industria pesada, deberán prever salidas auxiliares de emergencia.

ARTICULO 386: CERRAMIENTO EN ANTEJARDINES: Los antejardines podrán cerrarse siempre y cuando se garantice una transparencia de un ochenta por ciento (80%)= y una altura máxima de 1.80 metros al tope superior del cierre. En todas las áreas de la ciudad se exigirán estas especificaciones para los cerramientos de antejardín.

PARAGRAFO 1 : No se expedirá licencias de Construcción definitiva para locales industriales que no cumplan como mínimo las disposiciones contempladas en los Artículos anteriores del presente Acuerdo.

## CAPITULO 7 NORMAS TÉCNICAS VARIAS

ARTICULO 387: SEGURIDAD PARA LOTES EN CONSTRUCCION En los casos de construcciones nuevas, reformas , demoliciones, situadas dentro del área Urbana, se dará cumplimiento a las siguientes disposiciones o normas :

a- Cerramiento Provisional : todo lote se deberá cerrar provisionalmente con tabiques de madera, metálicos o de ladrillos, dotándolos de un acabado adecuado.

B- El cerramiento se construirá guardando los alineamiento que determine Planeación Municipal.

C- Se proveerá de protectores adecuados para los peatones.

ARTICULO 388: OCUPACION DE VIAS PUBLICAS Ninguna vía pública podrá ocuparse con materiales o equipos de construcción, salvo en los casos que la oficina de Planeación Municipal lo autorice por imposibilidad de colocarlos en el interior de las construcciones.

En caso de ser autorizado el constructor para ocupar la vía, deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos :

- Se podrá ocupar hasta un tercio de la vía.

- En ésta ocupación se incluye la pasarela de protección para el peatón y bahía para el cargue y descargue.

- Al depositarse materiales en la vía se deberán recoger diariamente.

- Si la vía se deteriora por el mezclado de materiales el constructor deberá recuperarla por su cuenta.

- el interesado deberá diligenciar un informe sobre el estado de la vía antes de iniciar la obra. El cual podrá ser confrontada por Planeación Municipal.

El cobro de impuesto de ocupación de vías públicas , se hará por anticipado.

ARTICULO 389: MANEJO DE MATERIALES Y EQUIPO DE CONSTRUCCION El manejo interno y externo de todos los materiales y equipos de construcción, será de responsabilidad exclusiva del constructor, quien observará las mínimas exigencias que la seguridad industrial impone para estos casos.

ARTICULO 390: LOTES SIN CONSTRUIR Todo lote o terreno sin construir se deberá cerrar en ladrillo o similar, con altura de dos con cincuenta (2,50 ) metros como mínimo , para evitar que se cree problemas de higiene y seguridad.

Se dotará con acabados adecuados en su parte exterior.

ARTICULO 391: DEMOLICIONES Se entenderá como demolición toda actividad que se realice tendiente a derribar parcial o totalmente una edificación, bien sea con ánimo de repararla o reconstruirla.

Para la ejecución de una demolición se tendrá, principalmente en cuenta lo siguiente :

a- El responsable de efectuar la demolición tomará las medidas del caso, tales como cerramientos, avisos, etc., para protección de los peatones y del espacio público.

B- Si para efectuar una demolición las vías públicas se ven afectadas, se atenderá lo pertinente a la ocupación de la misma.

C- Cuando la parte a demoler tenga una altura superior a tres (3) metros, se proveerán ductos para la conducción y remoción de escombros.

**ARTICULO 392: CULATAS** Cuando por cualquier circunstancia aparezca alguna fachada en culata de un edificio, motivada por retiros frontales o laterales , se deberá hacer tratamientos en materiales iguales a los usados en la nueva construcción por cuenta del ejecutante de la construcción.

De igual manera cuando al construir una edificación y queden culatas al descubierto, su tratamiento de acabado se efectuará con los mismos materiales de las fachadas principales.

**ARTICULO 393: ANTEJARDINES** En zonas residencial el porcentaje de zona verde será de 60%.

**PARAGRAFO** : Las zonas restantes de la ciudad, deberán acogerse a las normas sobre antejardines que están estipuladas para cada caso.

**ARTICULO 394: VOLADIZOS** Deben aplicarse las normas que al respecto define el presente Acuerdo de Urbanismo para cada caso.

Para vivienda unifamiliares o bifamiliares, localizadas en vías peatonales con secciones inferiores a 8.40 metros no se permitirán voladizos. En vías peatonales superiores a 8,40 metros el voladizo máximo será del 40% del ancho del andén o del 60% del ancho del antejardín si lo hubiere.

**ARTICULO 395: CERRAMIENTO:** Los cerramientos sobre líneas de fachada podrán construirse de preferencia en muro lleno hasta una altura máxima de dos (2.00) metros.

Por ningún motivo se permitirán cerramientos en alambre de púas o similares.

**ARTICULO 396: DESCAPOTE O LIMPIEZA** :Se entiende por descapote o limpieza del lote, las obras que se efectúan con el propósito de retirar todos los materiales de carácter orgánico e inorgánico ubicados dentro del terreno escogido para una obra de construcción.

**ARTICULO 397:** la oficina de Planeación Municipal señalará los sitios de depósito del producto de la limpieza, descapote o banqueo del lote. El responsable deberá transportarlo y en ningún momento se dejará sobre zonas o vías públicas adyacentes a la construcción, no se permitirá la incineración en el sitio de cualquier tipo de material.

## TITULO XII

### PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

#### CAPITULO I

##### INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 398:** Son instancias de gestión del Plan:

El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.

El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.

La oficina o Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.

La Junta Municipal de Planeación

El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

## INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.

**ARTICULO 399:** Son instancias de participación:

El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.

Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

## CAPITULO 2

### LICENCIAS

**ARTICULO 400: LICENCIAS :** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

Licencias de demolición de edificaciones.

Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**ARTICULO 401:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 402:** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTICULO 403:** Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

**ARTICULO 404: Licencia de Funcionamiento:** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**ARTICULO 405: Licencia para Obras de Urbanismo.**

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaría de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTICULO 406:** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta del Consejo de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO:** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTICULO 407:** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 408: Licencia de construcción:** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Acuerdo sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

**ARTICULO 409:** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTICULO 410:** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 411:** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 412:** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 413:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.

Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAM, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTICULO 414:** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o superlotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.

Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.

Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

#### **OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.**

**ARTICULO 415:** a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o la CAM, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena "CAM", o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAM para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 416:** Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .

Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.

Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

### CAPITULO 3

#### SANCIONES

**ARTICULO 417:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

**PARÁGRAFO 1:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de esta multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Acuerdo de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

**PARÁGRAFO 2:** Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO 418:** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Acuerdo Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Acuerdo, en primera instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 419:** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 420:** El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 421:** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 422:** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 423:** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 424:** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 425:** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 426:** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 427.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 428: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS:** En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**SISTEMA VIAL** Diseños de redes y vías:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 429: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:**

a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.

e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:

g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.

h. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.

i. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTICULO 430:** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).

b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.

c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.

d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.

e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 431:** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Plata en el Departamento del Huila.**

**ARTICULO 432:** Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación, el Código de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 433:** Para la vigencia e inversiones del presupuesto del presente año se desarrollaran en concordancia a los sectores y porcentajes estipulados en la Ley 60.

**INVERSIONES PARA LA VIGENCIA FISCAL 2000**

**PROGRAMA DE EDUCACIÓN PROYECTOS ÁREA URBANA**

Construcción establecimientos educativos, Terminación centro municipal de servicios educativos, dotación de centro municipal de servicios educativos:

Centro Recursos Educativos Municipales.

Ampliación establecimientos educativos, Remodelación establecimientos educativos:

Escuelas De San Rafael, Pedro María Y Diego Ospina

**PROGRAMA DE EDUCACIÓN PROYECTOS ÁREA RURAL**

Construcción establecimientos educativos, Ampliación establecimientos educativos, Remodelación establecimientos educativos, Mantenimiento de establecimientos educativos. Encerramiento de establecimientos educativos:

Veredas: la Aurora, Antonio Nariño, El Bosque, Dos Aguas, Bajo Villa Mercedes, La Esmeralda, Segovianas, Villalosada, El Cedro

Dotación de implementos educativos y material educativo:

Todo el área rural del municipio.

Transporte escolar:

Centro poblado de Gallego.

**PROGRAMA DE SALUD  
PROYECTOS ÁREA URBANA**

Construcción o remodelación de puestos de salud;

Puesto de salud Camilo Torres.

Construcción para la sede de la tercera edad:

Barrio San Rafael.

**PROGRAMA DE SALUD PROYECTOS ÁREA RURAL**

Mantenimiento de centros de salud:

Belén, Villalosada, Gallego y Monserrate.

## PROYECTOS ÁREA URBANA

Construcción redes de acueducto, Ampliación de redes de acueducto, Mantenimiento redes de acueducto

Barrio Las Palmas, rectificación barrios a pavimentar.

construcción redes de alcantarillado, Ampliación de redes de alcantarillado, Mantenimiento redes de alcantarillado;

Carrera 5 entre calles 8 y 10, carrera 4 entre calles 2 y 2 sur, avenida libertadores en el sector de las Americas.

Tratamiento y disposición final de residuos sólidos .

Plata de tratamiento ubicada la vereda Panorama

Manejo integrado, conservación de micro cuencas  
y reforestación (barbillas y zapatero)

Adquisición de terrenos protección de cuencas hidrográficas

Protección Acueducto Municipal, Microcuenca Barbillas.

## PROGRAMA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO. PROYECTOS ÁREA RURAL

construcción de acueductos, Terminación de acueductos, Mantenimiento de Acueductos:

**Acueducto regional de San Vicente para cubrir la veredas de Dos Aguas, Agua Bonita, Belgica, Brisas, San Vicente, la esmeralda, san mateo el triunfo y el sector de la Alpina**

Compra de terrenos para la conservación de recursos Hídricos;

Adquisición de terrenos protección de cuencas hidrográficas

Protección del acueducto el Carmelo – Predio vereda el Cerrito

Protección del acueducto el Cedro – Los Alpes, predio vereda la Estrella

Protección del acueducto el Retiro – Predio vereda Alto Retiro

Protección acueducto Regional San Vicente, Vereda Dos Aguas (predio )

Protección Reserva de San Martín – Predio Jorge Ramírez

Construcción redes de alcantarillado, Ampliación redes alcantarillado, Mantenimiento redes de alcantarillado;

**Monserate, San Vicente, Belén y San Andrés.**

Construcción Unidades Sanitarias;

Belén, Monserate, Fátima, Las Mercedes, San Francisco, El Cerrito y San Juan.

Manejo, reforestación y conservación de micro cuencas:

Chunchullo, La Isla, Agua Blanca, Azafranal y Cuevas

Tratamiento y disposición final de residuos sólidos:

**Monserate, Villalosa, Belén y San Andrés.**

Estudio preinversión e inversión para Acueductos y Alcantarillados:

**PROGRAMA DE RECREACIÓN Y DEPORTE  
PROYECTOS ÁREA URBANA**

Construcción escenarios deportivos;

Iluminación polideportivo barrio Camilo Torres

Remodelación Parques Municipales;

**Parque central Garcia Rovira.**

Apoyo financiero para la dotación de escuelas y clubes deportivos;

Centros educativos del área rural

Dotación implementos para Programas de Fomento Deportivo;

**Toda el área urbana.**

.

**PROGRAMA DE RECREACIÓN Y DEPORTE  
PROYECTOS ÁREA RURAL**

Mantenimiento de escenarios deportivos, construcción de escenarios deportivos;

**Moserrate.**

Dotación implementos para Programas Deportivo. Apoyo financiero a eventos deportivos

Olimpiadas campesinas todo el área rural

Apoyo Financiero a escuelas y Clubes Deportivos.

60 veredas del área rural

**PROGRAMA DE RECREACIÓN Y CULTURA  
PROYECTOS ÁREA URBANA**

Dotación Casa de la cultura, Dotación De la biblioteca municipal, Apoyo financiero a escuelas de formación Artística, Apoyo financiero a agrupaciones artísticas y folclóricas;

**PROGRAMA DE RECREACIÓN Y CULTURA PROYECTOS  
ÁREA RURAL**

Apoyo financiero a eventos culturales, Apoyo Financiero a agrupaciones artísticas y folclóricas

**PROGRAMA DE VIVIENDA PROYECTOS ÁREA URBANA**

Construcción de vivienda de interés social, Mejoramiento de vivienda de interés social  
**Barrio el Guamito y Jorge Eduardo Duran.**

**PROGRAMA DE VIVIENDA  
PROYECTOS ÁREA RURAL**

construcción de vivienda de interés social, Mejoramiento de vivienda de interés social, Compra terreno para vivienda de interés social, Adecuación terreno para vivienda interés social

En las veredas Tesorito, la Azufrada, El Choco, Alto Getzen, Dos aguas, San Francisco, Gallego, El Bosque, Bajo Moscopan, La Independencia y Getzen.

**PROGRAMA SECTOR VIAL PROYECTOS ÁREA URBANA**

Cementación vías publicas, conservación de vías Publicas;

**Carrera 5 entre calles 8 y 10, carrera 4 entre 2 y 2 sur, calle 10 entre carera 5 y 6, calle 7 entre carrera 7 y 8ª, carrera 8 entre calles 7 y 7ª, calle 7ª entre carrera 5 y 6, carrera 7 entre calles 7 y 8. y Avenida las Américas**

**PROGRAMA SECTOR VIAL  
PROYECTOS ÁREA RURAL**

Construcción vías Publicas;

Veredas Carmelo y San Juan.

Mantenimiento vías publicas, Conservación vías Publicas;

Red Vial Veredal Municipal

**PROGRAMA AGRARIO PROYECTOS ÁREA RURAL**

construcción centros de acopio y Mantenimiento Centros de Acopio

**En las veredas de La Estrella, Belén y San Vicente.**

construcción mini distritos de riego, Mantenimiento de mini distritos de riego;

Para los distritos de riego

**PROGRAMA ELECTRIFICACIÓN Y TELECOMUNICACIONES  
PROYECTOS ÁREA URBANA**

Electrificación e Iluminación de Parques y Calles, Mantenimiento y expansión de alumbrado publico

**Toda el área urbana.**

**PROGRAMA ELECTRIFICACIÓN Y TELECOMUNICACIONES PROYECTOS ÁREA  
RURAL**

Electrificación Rural , Mantenimiento y expansión alumbrado publico

Veredas Las Orquídeas, El Rosal, La Estrella y La Independencia.