

# **REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO**

## **MUNICIPIO DE BECERRIL (CESAR)**

### **INTRODUCCION**

Este reglamento presenta las normas para urbanizar o construir en los predios inscritos en el perímetro urbano, definiendo los usos permitidos, las normas volumétricas, de altura, densidades y aislamientos, así como los procedimientos para parcelar o lotear en un terreno y/o construir, remodelar, ampliar, adecuar, o demoler una vivienda o una edificación.

Igualmente incluye este documento, las sanciones a quienes infrinjan las normas establecidas.

El presente reglamento contiene la propuesta del plan vial, que determina la jerarquía la dimensión de calzadas, sentidos, dimensiones de andenes, separadores, antejardines, localización de arborización, que se compatibiliza con la aplicación de la norma urbanística y constructiva.

El contenido de la forma es el que se presenta o continuación y se desarrolla en siete (7) títulos así:

#### **1 DEFINICIÓN DE AREA URBANA "PERIMETRO URBANO"**

#### **2 USOS DEL SUELO**

#### **3 ZONIFICACIÓN**

#### **4 PLAN VIAL**

#### **5 NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

#### **6 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS**

## 7 NORMAS GENERALES PARA URBANIZAR Y DISPOSICIONES VARIAS

### ① DEFINICIÓN DEL AREA URBANA “PERIMETRO URBANO”

Se define como área urbana el territorio inscrito dentro del perímetro urbano previamente aprobado mediante acuerdo del Honorable Concejo Municipal.

### ② USOS DEL SUELO

Para efectos de esta reglamentación se consideran las siguientes categorías de establecimientos en el área urbana.

1. Vivienda
2. Comercial y de Servicios
3. Industrial
4. Institucional y Recreativa

#### 2.1 Vivienda

Se define como uso de vivienda los que se destinen para satisfacer la función de habitación, incluye el equipamiento básico de vecindario.

##### **Clasificación**

**GRUPO I: Vivienda Unifamiliar.** Es la situada en el lote independiente, en construcción aislada o agrupada a otra vivienda o lote de distinto uso, y acceso exclusivo desde la vía pública.

**GRUPO II: Vivienda Bifamiliar.** Corresponde a dos unidades de vivienda que comparten un mismo lote, que están integrados por una misma fachada y tienen acceso independiente desde la calle o el espacio público.

**GRUPO III: Vivienda Multifamiliar.** Edificaciones en altura constituida por tres o más viviendas en un mismo lote, con accesos comunes.

## 2.2 Comercial y de Servicios

Son aquellos establecimientos destinados al intercambio, y a la compraventa de bienes o servicios.

El comercio de acuerdo a la ocupación del suelo, la forma en que se desarrolla y a la homogeneidad de éste se divide en dos tipos:

**Tipo A.** El que se desarrolla predio a predio (lote a lote)

**Tipo B.** El que desarrolla en departamentos o centros comerciales, que representan una misma unidad arquitectónica.

Los establecimientos comerciales Tipo A podrán albergar los grupos que se permitan en cada una de las zonas. En los establecimientos Tipo B podrán localizarse las unidades comerciales clasificados adelante en los grupos I y II respectivamente.

Las licencias de funcionamiento para establecimientos comerciales y de servicios serán expedidas con base en la clasificación de este código por la Secretaría de Gobierno, previa autorización de Certificado de Uso por parte de Planeación Municipal, sin perjuicio de los demás requisitos vigentes.

Para efectos de clasificación de los diferentes usos, los establecimientos comerciales y de servicios, se han agrupado en función de su impacto sobre el espacio público, e impacto sobre el uso residencial.

El impacto sobre el espacio público urbano es el efecto que una determinada actividad comercial o de servicios produce sobre estos, de acuerdo con las siguientes características:

- ➔ Intensidad de flujo peatonal y vehicular que en el momento generen.
- ➔ Número de establecimientos.
- ➔ Areas para zonas de cargue y descargue.
- ➔ Cantidad de vitrinas que impliquen permanencia del peatón sobre el espacio público.
- ➔ Posibilidad de ampliación sobre el espacio público.
- ➔ Formas de utilización de Avisos Públicos.
- ➔ Magnitud de áreas para este tipo de establecimientos.

El impacto sobre el uso residencial es el efecto que una determinada actividad comercial o de servicios produce sobre este, de acuerdo con las siguientes características:

- ➔ Incomodidades de carácter social generado por funcionamiento de ciertos usos.
- ➔ Incomodidades de carácter ambiental tales como ruidos, olores, etc.

## **Clasificación**

Las unidades comerciales y de servicios que normalmente conforman el área urbana se clasifican en cuatro (4) grupos.

Planeación Municipal mediante resolución motivada y previo, concepto de la Junta de Planeación Municipal, podrá ampliar y completar el Istado correspondiente a cada uno de los grupos establecidos.

**GRUPO I:** Comprende los establecimientos comerciales o de servicios que por razón del uso frecuente y periódico que de ellos hace la comunidad, deberán permitirse como mínimo en cualquier zona de carácter residencial.

Este grupo de establecimientos es compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella.

Al grupo I pertenece los siguientes establecimientos:

- ➔ **Alimentos y bebidas de consumo diario, de venta detal:** Carnicerías conservas, dulcerías, frutas y legumbres, graneros, pescadería, mariscos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarías, tiendas de esquina, ventas de pollo, panaderías y bizcoherías.
- ➔ **Artículos farmacéuticos y de tocador:** Artículos dentales, cosméticos, perfumes, drogas, productos farmacéuticos, productos de aseo personal.
- ➔ **Artículos de uso variado al detal:** Misceláneas cacharrerías, y tiendas de moda. Papelerías, librerías y revistas al detal.
- ➔ **Servicios**

**Servicios Alimenticios:** fuentes de soda, cafeterías, heladerías, salones de té;

**Servicios Personales:** salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías;

**Servicios Profesionales:** oficinas de servicios profesionales y técnicos, oficinas de contratistas, consultorios médicos y odontológicos, laboratorios clínicos.

→ **Varios :** agencias de viajes, modisterías, reparación de vestuario, artículos domésticos, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marqueterías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado y alquiler de películas.

**GRUPO II:** Comprende los establecimientos comerciales o de servicio de uso diario, periódico u ocasional en los que se desarrolla un comercio de mayor cubrimiento, por lo cual conviene que se sitúen cerca de viviendas, pero en predios especiales destinados únicamente a dichos usos.

Requieren mayores áreas en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, mayor tráfico vehicular, y exigencia de parqueadero, áreas de carga y descarga ocasional o de los periódicos cortos.

Dichos establecimientos se pueden desarrollar en predios en condominio, en proyecto de conjuntos arquitectónicos o construir proyectos comerciales de conjunto.

Cuando estos establecimientos se localicen en vías arterias y principales requerirían de bahías de parqueo o vías paralelas.

Al grupo II pertenecen los siguientes establecimientos:

→ **Alimentos y Bebidas:** Cigarrerías, comisariatos y mercados privados o supermercados.

→ **Almacenes de ropa:** textiles al detal, telas y paños, lencería, cortinas y persianas.

→ **Artículos de cuero:** almacenes de zapatos, carteras y similares, almacenes de venta de cueros y similares.

→ **Artículos para el hogar:** almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes, alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y artículos de lujo de cocina, colchones y accesorios.

→ **Combustibles :** carbonerías distribuidoras de aceites y lubricantes.

→ **Ferretería y construcción:** artículos de ferretería y herramienta liviana en general, artículos eléctricos, artículos de pintura, artículos de vidrio, materiales livianos de construcción, impermeabilizante y aditivos, cables.

→ **Maquinaria, Equipo Industrial Liviano:** almacenes de venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios para automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser y similares, venta de maquinaria liviana, venta y exhibición de automotores, importadores y distribuidores de repuestos en general.

→ **Servicios :**

**Alimenticios :** restaurantes, asaderos, tiendas mixtas, autoservicios, loncherías, pizzerías, piqueteaderos, hamburguesas, ostras, pescados y mariscos.

**Financieros y Bancarios:** Bancos, corporaciones y establecimientos de crédito, compañías de seguros, bolsa de valores, agencias de finca raíz, etc.

**Parqueaderos:** Provisiones y permanentes.

**Personales :** saunas, baños turcos, masajes, centros de estética, academias de enseñanza y gimnasia

**Recreativos :** cines, café concierto, juegos de bolos, juegos de mesa y clubes sociales.

**Turísticos :** hoteles, apartahoteles, residencias, hospedajes y pensiones.

→ **Varios :** almacenes de jugueterías, deportes, adornos, discos, artículos plásticos, pegantes y similares, prenderías, empaques plásticos, cajas y cartones, cordajes, instrumental profesional y científico, bazares, joyerías, heliógrafos, viveros, productos de jardinería, venta de artículos funerarios.

**GRUPO III.** 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 deberán disponer de áreas de establecimientos o bahías de cargue en caso de agrupación de varios establecimientos afines, o cuando un establecimiento individual por su magnitud lo requiera.

El acceso vehicular se hará desde los ejes primarios y secundarios, casos en los cuales se proveerán bahías o vías paralelas.

Al grupo III pertenecen los siguientes establecimientos:

- **Alimentos y Bebidas:** distribuidores mayoristas de granos y abarrotes, víveres, huevos y pescados, pollo, gaseosas, grasas y aceites, hielo, helado y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.
- **Artículos farmacéuticos y de tocador:** depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares, productos químicos, fungicidas, herbicidas y similares.
- **Combustibles y similares:** estaciones de servicio o bombas de gasolina, ventas de gas propano, petróleo, ACPM y otros tipos.
- **Ferretería y construcción:** depósitos de venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería. Tejas en general y láminas.
- **Maquinaria y Equipo:** Venta de repuestos y maquinaria pesada en general, venta de chatarra y artículos de segunda, diagnósticos.
- **Servicios :**
- **Recreativos :** Juegos electrónicos, tabernas y centros artísticos.
- **Varios :** Depósitos para el mercado de desperdicios de papel, chatarra y recipientes, reciclaje de materiales, velas y sebos, depósitos de cueros, trilladoras y compraventa de café, clínicas y plazas de mercado.

**GRUPO IV:** Son los establecidos comerciales o de servicio, que por razón de su actividad ocasionan serias molestias y problemas de alto impacto social negativos sobre el uso residencial, y son totalmente incompatibles con la vivienda. Su localización sería determinada por las siguientes características, que deberán ser tenidas en cuenta por Planeación Municipal y el solicitante:

- Solución de parqueaderos.
- Aislamientos acústicos y ventilaciones independientes.
- No deberá existir más de un uso por cada manzana, a excepción de los ejes estructurales y en las zonas especializadas como centros comerciales, centros turísticos, centros de recreo, o en las zonas de actividad múltiple.

Al grupo IV pertenecen los siguientes establecimientos:

- **Servicios :**

**Recreativos** : Griles, cafés-billares, bares, cantinas, casas de lenocinio, siempre y cuando estén ubicados a una distancia mayor a 500 mts de centros educativos y religiosos.

→ **Otros** : talleres de reparación automotriz y salas de velación.

## 2.3 Industrial

Son industrias los establecimientos destinados a la práctica de artes u oficios mecánicos, o a la explotación y transformación de materias primas.

Planeación Municipal asignará el grupo de clasificación de las industrias ya establecidas y las nuevas solicitudes propuestas, de acuerdo con las variables evaluadas en la Tabla No. 1 como requisito para su aprobación, verificando el cumplimiento de las normas urbanas y ambientales.

### Clasificación

para efectos de la presente reglamentación los usos industriales se clasifican según:

- El proceso
- El tamaño
- El impacto ambiental.

### 2.3.1 Según Procesos Industriales

Según el proceso industrial esta se clasificaría en dos tipos: Industria extractiva e Industria transformadora.

**Tipo I: Industria Extractiva.** Es aquella dedicada a extraer y transformar materia procedente del suelo y subsuelo como minas, canteras, areneras, extracción de piedras, procesamiento de calizas y silicatos.

Se permitirá la explotación de materiales de construcción y demás usos industriales y de complementarios mientras dure la explotación, siempre y cuando se utilice la materia prima de ésta.

- Fabricación de asfaltos para pavimentos.
- Fabricación de productos de arcilla.

- Plantas de concreto.
- Producción de clinker y cementos.
- Producción de piedra tallada.
- Producción de triturados y granitos.
- Fabricación de productos basándose en arena para construcción, para su explotación se deberá obtener permiso especial de la oficina de Planeación.

**Tipo II: Industria Transformadora.** Es aquella dedicada a la conservación de materias primas, de manera manual, química o mecánica en bienes de consumo.

### 2.3.2 Según Tamaño

La industria se clasificará en tres grandes grupos de acuerdo con su tamaño: pequeña industria, (microempresa), mediana industria e industria pesada, teniendo en cuenta las siguientes variables: número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.

### 2.3.3 Según su Impacto Ambiental

Consumo de servicios públicos (agua, energía y aseo), producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos).

### 2.3.4 Según su Impacto Urbanístico

Generación de tráfico y generación de usos conexos.

## 2.4 Institucional y Recreativo

Son establecimientos de carácter institucional y recreativo los destinados a la prestación de servicios de orden social, asistencial, administrativo o de esparcimiento público o privado, requerimientos por la comunidad.

## Clasificación

Los establecimientos de carácter institucional y recreativo se clasificaron de acuerdo a su importancia y magnitud, compatibilidad con las zonas dominantes de vivienda.

**Grupo I.** Corresponden a este grupo aquellos establecimientos que normalmente se encuentran mezclados con el uso residencial, en razón de su impacto sobre el espacio público, urbano y residencial. Los principales son:

- **Asistencial:** puestos de salud.
- **Culto:** capilla y casas parroquiales.
- **Educación:** escuela maternal, guarderías, biblioteca de barrio, escuela primaria, colegios de enseñanza secundaria.
- **Recreacionales:** parque infantil, parque infantil, parque de manzana, unidad deportiva.
- **Social:** Caseta comunal.

**Grupo II.** Son aquellos establecimientos que aún siendo compatibles con el uso residencial, son de impacto sobre espacio público urbano y residencial. Los principales son:

- **Administrativos :** Comandos de Atención Inmediata CAI, Inspección de Policía, Telecomunicaciones, Inspección de Tránsito y Transporte, permanentes, defensa civil, oficinas municipales, notarias, oficina de impuestos nacionales, oficina de registros, juzgados, bomberos, correos y telecomunicaciones y registradurías.
- **Asistencial:** Centros de salud, centros asistenciales, cruz roja.
- **Culto:** Iglesias y centros parroquiales.
- **Culturales:** Bibliotecas públicas, teatros al aire libre, salas de concierto, academias y asociaciones profesionales.
- **Educación:** Institutos técnicos especializados, centros de capacitación de adultos para actividades manuales y agroindustriales.
- **Recreacionales:** Parque de barrio, complejos deportivos.

→ **Social:** Clubes sociales.

**Grupo III.** Son aquellos establecimientos que por su magnitud e impacto sobre el espacio público urbano, no son compatible con la vivienda por lo cual su localización específica debe ser consultada y autorizada por la Oficina de Planeación Municipal. Las principales son:

→ **Administrativos:** Palacio de Gobierno, Centro Administrativo Municipal, Terminal de Transporte Terrestre y Aéreo, Museos, Centro Cultural, Instalaciones de Acueducto, Plantas de tratamientos de aguas, Centrales telefónicas, Disposición de residuos, Matadero, Cementerio, Central de Abastos.

→ **Asistencial:** Clínicas y Hospitales.

→ **Educación:** Universidades.

→ **Recreacional:** Villa Olímpica, Parque Municipal, Zoológico, Coliseo de ferias y exposiciones, Clubes Campestres, Plaza de Toros, Circo.

→ **Seguridad:** Instalaciones Militares, Cuartel de policía.

### ③ ZONIFICACIÓN

La zonificación se constituye en el instrumento que controla y orden el territorio por las transformaciones producidas en los procesos de expansión urbana; permite la racional utilización de infraestructuras, equipamentos y servicios, protege las tierras agrícolas, determina espacios de reserva ecológica ambiental y prevé zonas aptas para la solución de vivienda de interés social.

Con el fin de reglamentar los usos del suelo en el casco urbano y sus áreas de influencia se presenta a continuación la siguiente clasificación de zonas:

- Zona de Actividad Múltiple: **Z.A.M**
- Zona Industrial: **Z.I**
- Zonas Institucionales: **Z. I**
- Zona residencial de Consolidación: **Z.R.C**
- Zona Residencial de Rehabilitación: **Z.R.R**
- Zona Residencial de Desarrollo: **Z.R.D**
- Áreas de Vivienda de Interés Social: **A.V.I.S**
- Zona de Reserva de Desarrollo Futuro: **Z.R.D**
- Zona de Conservación Ambiental: **Z.C.A**

#### 3.1 Zona de Actividad Múltiple (Z.A.M)

Se trata de aquellas zonas edificadas que se constituyen en el centro principal de la ciudad, con altos potenciales de accesibilidad y rentabilidad, de fuerte actividad, presentando usos mixtos en administración, comercio, vivienda y servicios, que a su vez son "complementarias" entre sí.

Zonas edificadas y demarcadas en el plano oficial de zonificación como Z.A.M.

### **Usos Permitidos.**

- a. Vivienda Grupo I, II, III.
- b. Comercio y Servicios

**TIPO A:** Grupo I, II, III con excepción de los indicados en el numeral 3 del grupo III.

**TIPO B:** Grupo I y II.

- c. Industrial

Pequeña industria grupo I y II

Mediana industria grupo I.

- d. Institucional y Recreativo grupos I y II.

### **Usos Permitidos con Restricción**

- a. Comercios y Servicios:

Tipo A: Grupo IV.

Tipo B.

- b. Institucional y Recreativo: Grupo III.

## **3.2 Zonas Industriales**

En las áreas urbanas se presentan usos industriales que son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan para su soporte instalaciones y edificaciones que requieren localizaciones, servicios y especificaciones apropiadas para el desarrollo de ésta actividad.

En Becerril se presenta en la carrera 5 o carretera nacional una zona con vocación industrial, localizadas entre las calles 6 y 10 de dicha carrera se trata fundamentalmente del prototipo de industrial destinada a la ornamentación y soldadura de tipo mecánico y es prudente dejarles áreas para que en un futuro puedan desarrollar procesos industriales de otras características.

Por lo tanto para su correcta localización en el casco urbano sería prudente tener conocimiento de las tres clases de industria que clasificaremos a continuación:

**Clase I.** Es aquella industria considerada compatibles con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura ambiental de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Poca generación de empleo.
- Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni produce ruidos, olores, ni afluentes contaminantes.

Este tipo de industria ha sido aceptado para ser localizada en áreas residenciales bajo la denominación de uso permitido restringido.

**Clase II.** Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo su impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que puedan requerir formas específicas de presentación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere de zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso a través de transporte público.
- Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como los "puntos de venta", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

Esta industria se localizaría en el plano de zonificación con preferencia en la zona referenciada Z.I.

Se reglamentará con sistemas de vías paralelas y bajo el condicionamiento de Industria Jardín.

Para la Industria Jardín a lo largo de las vías definidas en el plan de zonificación y en las áreas interiores de clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

### **Usos Permitidos**

Comercio Tipo A- Grupo III.

Industria Mediana

### **Usos Permitidos con Restricción**

Residencial : Vivienda, celador y trabajadores.

Institucional : Grupos II y III.

**Clase III.** Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de presentación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto se trata de uso compatible en las zonas industriales y prohibido en las demás áreas de actividad y zonas.

La localización de esta industria en Becerril sería objeto del visto bueno por parte de la Junta de Planeación Municipal y previo estudio del impacto ambiental producido por la industria que se requiere localizar en un lugar determinado de la ciudad o en las afueras de la misma.

### **Usos Permitidos**

Comercio Tipo A y B. Grupo III

Industria pesada

Zonas verdes de control ambiental "Franjas de arborización no inferiores a 100 mts apoyadas en los espacios de las vías vehiculares, o en las rondas de las quebradas".

### **Usos Permitidos con Restricción**

Residencial : Vivienda de caladores.

Comercio Tipo B. Grupo III

Estos comercios deben ser cuidadosamente analizados y aprobados por la Oficina de Planeación Municipal, que sean complemento para el normal funcionamiento del polígono industrial, del grupo III, numeral 3. Combustibles y similares.

En las zonas de control ambiental dependiendo de su magnitud se podrán localizar equipamientos deportivos, como canchas múltiples, campos de fútbol, canchas de Básquetbol, etc. Para el esparcimiento de los trabajadores en las horas de descanso.

## **3.3 Zona Institucional y de Servicios**

Son aquellos cuyo uso implica actividades relacionadas con servicios de amplias coberturas a la población ya sean administrativas, asistenciales, educativas, etc.

En la actualidad en Becerril existen zonas de uso institucional dentro de las zonas residenciales y comerciales calle 9 y calle 10 entre carreras 5 y 9; por lo tanto los predios que soliciten este tipo de servicios deberán ser sometidos para su aprobación al concepto de la Junta de Planeación Municipal quien determinará los predios y fijará áreas para los nuevos usos institucionales de acuerdo con los siguientes aspectos:

- ➔ Tipo de uso institucional, dimensión y cobertura.
- ➔ Aislamiento según impacto ambiental, urbanístico y social
- ➔ Las zonas de industria pesadas no son compatibles con el uso institucional a excepción de los servicios financieros y los servicios de seguridad.

Conjuntamente con las Zonas Institucionales se presenta la definición y reglamentación de zonas de servicios municipales, las que se caracterizan porque su uso es de interés a la comunidad, se trata de las áreas de abastecimiento y mercadeo, el transporte masivo, los servicios públicos, funerarios, carcelarios y de seguridad, la disposición y tratamiento de desechos.

Los servicios funerarios se presentan hoy en día como parques cementerios y podrán formar parte de las áreas de control ambiental de la ciudad.

### **3.4 Zonas Verdes y Recreativas**

Estas zonas están por áreas destinadas a parques, jardines, campos deportivos, áreas de descanso al aire libre y áreas de ornato en general para la ciudad.

#### **Usos Principales**

Los propios por definición. Quedará totalmente prohibido hacer construcciones diferentes a las destinadas a la Administración o complementarias a los usos relacionados con campos deportivos, áreas culturales y en general de ornato, preservación y complementación de las mismas. Estas zonas son todas consideradas públicas. En los casos de conjunto de vivienda comerciales o mixtas, las zonas verdes serán de propiedad de comunal, pero también las mismas restricciones en cuanto a la edificación que las mencionadas para las áreas verdes públicas, o sea las estrictamente necesarias para el buen funcionamiento al aire libre.

La ronda de ríos, ciénagas y quebradas son las franjas aledañas a las fuentes de agua que se consideran de preservación y son áreas de propiedad del estado de acuerdo a la ley de Recursos Naturales Renovables, de estar ocupados; la Administración Municipal debe buscar las formas de apropiación de estos espacios mediante canjes o programas especiales de reubicación por riesgo.

Para los urbanizadores nuevos se aplicará el sistema de cesión de zonas verdes.

Igualmente éstas áreas no son edificables y sólo se podrá adelantar las construcciones indispensables para el uso y preservación de la zona verde.

La franja verde que se fije a cada lado y a lo largo de la rivera del río, quebrada o ciénaga; no podrán ser inferior a treinta (30 mts) metros; contados desde el borde máximo de inundación demarcado por las aguas. (Decreto 28 11/74, Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Artículos 43 - 44 y 45 del Decreto 1333 de 1986)

En el área urbana el plan localiza las áreas de Parque Urbano y de Barrio, franjas paralelas de las vías por lo tanto los lotes que estén afectados, deberán tramitar ante la Oficina de Planeación las áreas de cesión que deben ceder gratuitamente o facilitar por enajenación a favor del Municipio de Becerril.

### **3.5 Zona Residencial de Consolidación.**

Esta zona residencial de consolidación se adopta para áreas que presentan características de desarrollo definidas, y por lo tanto la norma debe permitir definir unas características funcionales y espaciales que establezcan coherencia y homogeneidad para las distintas intervenciones, así como para desarrollar nuevas funciones.

#### **Localización**

La zona Residencial de Consolidación se presenta situada en el centro geográfico de Becerril y abarca un 76% del área total construida.

#### **Usos Permitidos**

- a) Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- b) Comercio y servicios Tipo A: Grupo I y II.
- c) Industrial. Pequeña Industria. Grupo I y II. Mediana industria. Grupo I.
- d) Institucional y Recreativo. Grupos I y II.

### **Usos Restringidos**

- a. Comercio y servicios. Tipo A: Grupos III y Tipo B.
- b. Institucional y recreativo. Grupo III.

### **Usos Prohibidos**

Industriales : Industria pesada

## **3.6 Zona Residencial de Rehabilitación**

Corresponde a este tratamiento las áreas que no han podido consolidarse aún cuando su tiempo de fundación es relativamente largo-mayor a 15 años, adicionalmente presenta deficiencias en la presentación de los servicios públicos y equipamiento comunitario.

La norma debe brindar mecanismos para intervenir en el mejoramiento y/o dotación de las condiciones ambientales conjuntamente en los espacios público y privado.

### **Usos Permitidos**

- a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- b. Comercio y servicios. Tipo A: grupos I y II.
- c. Industrial: Pequeña industria. Grupos I y II. Mediana industria. Grupo I.
- d. Institucional y recreativo. Grupo I y II.

### **Usos Restringidos**

Todos los demás

### **Usos Prohibidos**

Industria pesada

### **3.7 Zona Residencial de Desarrollo y Vivienda de Interés Social V.I.S.**

Este tratamiento de Desarrollo es adoptado por zonas que se deben incorporar al proceso de urbanización de corto plazo, para de esta forma satisfacer las necesidades de vivienda demandadas por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto la administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientado a la construcción de vías y redes de servicio público, al igual que al control de su ocupación racionalmente de acuerdo a la normatividad propuesta.

Dentro de las zonas de Desarrollo están insertas las zonas de Vivienda de Interés Social (Z.V.I.S), las cuales están dirigidas a soluciones por parte de la Administración Municipal el déficit de vivienda para estratos de bajos ingresos.

#### **Localización**

Se encuentran localizadas las Zonas de Desarrollo en el sector nor-oriental del casco urbano del Municipio, desde luego en estos sectores se podrá desarrollar urbanizaciones para clases altas, medias y bajas, siguiendo el patrón de urbanización de uso heterogéneo en este tipo de Municipios.

#### **Usos Permitidos**

- a. Vivienda unifamiliar, bifamiliar, y multifamiliar.
- b. Comercio y Servicios: Tipo a. Grupos I y II.
- c. Industrial: Pequeña industria. Grupos I y II, Mediana Industria. Grupo I.
- d. Institucional y recreativo. Grupo I y II.

#### **Usos Restringidos**

Todos los demás.

#### **Usos Prohibidos**

Industria pesada.

### **3.8 Zona de Reserva de Desarrollo Futuro**

Se trata de áreas que presentan un alto potencial para desarrollarse con procesos de urbanización dadas sus características geográficas, de accesibilidad y de posibilidad de construcción de servicios públicos, por tal motivo el plan los propone para que se conviertan en un futuro en áreas potenciales de expansión urbana.

### **Localización**

Están localizadas estas áreas en el sector nor-oriental y nor-occidental del casco urbano conformando los globos de terreno que se incorporaran al área urbana en la nueva propuesta de ampliación de perímetro urbano.

### **Usos Permitidos**

Los usos permitidos para esta zona serán los mismos establecidos en general para las áreas residenciales de desarrollo.

## **3.9 Zona de Conservación Ambiental**

Se trata de franjas de terreno que tienden a mantenerse exentas de contaminación. Zonas de conservación ecológica ambiental de alta riqueza en flora y fauna. O de franjas de terreno que limitan y condicionan el uso, fundamentalmente como filtros ambientales en el municipio entre diferentes zonas.

**Usos Permitidos:** Los forestales, recreativos y turísticos.

**Restringidos y prohibidos:** Todos los demás.

## **④ PLAN VIAL**

Con el fin de organizar y potencializar determinadas zonas de la ciudad se presenta a continuación una regularización y jerarquización de las vías urbanas y a su vez, se establece la complementación de la norma urbana con relación a alturas, antejardines y paramentos, a través de la estructuración de la malla vial.

## 4.1 Estructura

La ciudad presenta una configuración de tipo cono localizando la base menor en el sur y la mayor en el norte, presentándose como ejes longitudinales la carrera 5 y la carrera 8 que en este momento es las que comunican la zona norte con la zona sur y las calles son las que enlacen en este sector. En un futuro se debe mirar la creación del anillo vial.

Se presenta este sistema como un medio ágil de gran continuidad en el desplazamiento de vehículo, carga, y pasajeros que ingresen o salgan de la ciudad así como el desplazamiento interno dentro de la misma.

## 4.2 Intervenciones Puntuales

Con el fin de permitir la continuidad espacial de toda la malla vial se presentan diferentes intervenciones puntuales para la administración municipal realice como proyectos prioritarios; estas intervenciones están, debidamente graficadas en el plano oficial del plan vial.

**Intervención 1:** Construcción de la carrera 1.

**Intervención 2:** Construcción de la carrera 10.

**Intervención 3:** Construcción placas de acceso sobre las cunetas en el sector sur.

## 4.3 Sistema Vial

El nuevo sistema vial está compuesto por cinco tipos de vías así:

- ➔ Perfil V-1B. Bulevares
- ➔ Perfil V-1. Vías Principales
- ➔ Perfil V-2. Vías Secundarias
- ➔ Perfil V-3. Vías Terciarias
- ➔ Perfil V-P. Vías Peatonales

#### **4.3.1 Perfil V-1B. Bulevares**

Son aquellas vías principales de ingreso o salida a la ciudad que actualmente presentan espacios suficientes en sus calzadas para la creación y continuación del Bulevar central arborizada que tiene construido en determinados tramos de la vía.

#### **4.3.2 Perfil V-1. Vías Principales**

Son aquellas vías principales que al igual que los anteriores refuerzan el sistema de ingreso y salida de la ciudad pero, que dados los actuales anchos de sus perfiles sólo permiten ser arborizados en los antejardines manteniendo los flujos de doble sentido en una calzada única.

#### **4.3.3 Perfil V-2. Vías Secundarias**

Se trata de las vías transversales que ligan los flujos de la ciudad de este a oeste.

#### **4.3.4 Perfil V-3. Vías Terciarias**

Aún cuando en el resto de la malla las vías internas de los barrios presentan amplias calzadas el plan propone establecer una calzada única de menores especificaciones con el fin de rebajar los costos de pavimentación y porque se considera que las soluciones de desplazamiento de vehículos por estas vías son mínimas y no se justifica sobrecostos en las pavimentaciones de los barrios; una vez definido el ancho de antejardín en cada perfil de vía, en los que se construirán los andenes y se dejarán zonas suficientes de arborización. Por cuanto las calzadas actuales presentan grandes variaciones la medida que reglamente la vía será el ancho de la calzada.

#### **4.3.5 Perfil V-P. Vías Peatonales**

En el área central de la ciudad existe definido en forma muy arraigado el uso peatonal de algunas vías, por eso el plan se propone reforzarlos y proponerlos como tal, sin excluir el uso "Esporádico Vehicular" por cuanto se considera que estas zonas requerirán por parte de la administración municipal horarios de utilización para su correspondiente distribución de productos, aseo, mantenimiento de servicios públicos, etc. Estas vías presentarán diseño de pisos de adoquín o material económico, sus luminarias serán a la escala del peatón lo mismo que su arborización. Y ayudarán a reforzar todo el espacio público de máxima actividad en el área central de la ciudad.

Estas vías son: Carrera 6 entre calles 8 y 11.

## ⑤ **NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

Las Normas de Urbanismo y construcción tienen el objeto de encauzar el desarrollo de nuevas áreas o aquellas en proceso de consolidación. De esta forma se garantizará el respeto por los planes de expansión de los planes de las redes de servicio público y los planes de detalle urbanístico aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Social.

Las normas de urbanismo y construcción están compuestas por cuatro (4) grupos de definiciones reglamentarias:

### **5.1 Normas de Volumen y Arquitectura**

El reglamento de normas de volumen y arquitectura rige para las edificaciones nuevas, las ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra (4) factores que determinaran la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado:

- ➔ Paramentos, retiros de antejardín y voladizos.
- ➔ Altura de las edificaciones.
- ➔ Aislamientos.
- ➔ Patios interiores, laterales, posteriores y cerramientos.

#### **5.1.1.1 Paramentos**

Se adopta una reglamentación de parámetros entendidos éstos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación para efecto de garantizar un perfil de vía armónico y coherente.

Los requerimientos de paramentos se aplicarán con base a dos grupos:

**Grupo 1:** Construcciones que deben empatar con edificaciones vecinas, manteniendo el paramento; en el caso de que lotes vecinos presenten diferentes paramentos, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

**Grupo 2:** Construcciones que deben dejar entre dos y tres metros de retroceso, en los predios ocupados para vivienda, este retroceso se hace equivalente al retiro de antejardín.

### 5.1.1.2 Retiros de Antejardín

El retiro de antejardín es obligatorio en los siguientes casos:

- En zonas urbanas que así lo requieran según las normas establecidas para cada zona.
- Sobre vías que a juicio de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Social deban tenerlo.
- Sobre tramos de vías donde un cincuenta por ciento (50%) de las construcciones existentes se haya provisto en el pasado.

Los retiros de ante jardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo del propietario y al ornato de la ciudad. En ningún caso se admitirán construcciones en antejardines.

El cierre del retiro de antejardín será una barda de 0.60 mts. de altura que pueden complementarse con una reja que permita la vista, hasta llegar a una altura máxima de 0.90 mts.

### 5.1.1.3 Voladizos

Se permiten aleros, balcones abiertos o cerrados con altura inferior a la del piso útil y que no tengan estos últimos largos del 25% de la fachada, (no habitables), o si son aleros, podrá, ir de lado a lado del predio, con ancho máximo de 1.20 mts, pero sin predio, con ancho máximo de 1.20 mts, pero sin exceder de un 80% del ancho del andén o de 50% si se trata de la esquina.

No se permite edificación total para la planta en altura construida en voladizo, en ningún piso, cuando esta invada la vía o espacio público. Si se permitirá cuando vaya sobre aislamientos delanteros o antejardín hasta de 2.00 mts y sin que exceda del 80% del ancho del mismo si este es mayor de dos(2.00) mts.

No hay limitación a los voladizos, sobre otros aislamientos, establecidos y se preserva lo previsto respecto de servidumbre visuales.

En la zona central 1, será el considerar respecto de la primera planta, pórticos abiertos o construcción de voladizos en las fachadas sobre las calles, con un ancho máximo de 1.50 mts, tomados desde el paramento o sea sin incluir el andén.

### **5.1.2 Altura de las Edificaciones**

La altura mínima útil promedio en cualquier espacio habitante será de 2.60 metros lineales.

Para mezanine. La altura total del primer piso, incluyendo el mezanine será mínima de 6.00 mts de piso fino a cielo raso.

#### **Altura mínima de edificación:**

<b>Mínima</b>	
Un piso	3.00 mts lineales
Dos pisos	7.00 mts lineales
Tres pisos	10.50 mts lineales
Cuatro pisos	14.00 mts lineales
Cinco pisos	17.50 mts lineales

Sobre altillos, se permite en todos los casos retrocediéndose dos (2) mts al plano de sus ventanas desde la fachada principal 1.50, si además hubiese asilamiento lateral a la altura de la planta en cuestión. Este avance se permite hasta la mitad del lote por cada aislamiento lateral.

En la zona central de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Social, determinará la altura y número de pisos de las nuevas edificaciones de las existentes, teniendo en cuenta que cumplan las normas establecidas sobre aislamientos, alturas, retrocesos y patios que guarden relación con las edificaciones vecinas, con el fin de lograr un desarrollo armónico en conjunto de la zona. En la zona centro, las alturas de los edificios podrán llegar hasta 5 pisos.

En la zona industrial, las alturas se podrán ajustar a las exigencias de la planta industrial del caso, pero respetando lo prescrito en cuanto a asilamientos, sobre los linderos la altura máxima de cualquier estructura no excederá nunca a la equivalente a cuatro (4) pisos si no existen aislamientos.

Para talleres, bodegas y plantas industriales, se procederá a considerar como altura de una sola planta, al local destinado a almacenamiento o bodegas y/o área de trabajo, a la que tenga altura útil hasta de 6.00 mts como máximo no con promedio, para efectos de control de índice de aplicación de normas, estadísticas etc.

Lo mismo vale para locales específicos como salas de reunión, teatros, cines o espacios vacíos en vivienda o edificios.

La altura máxima en plantas para parcelación residencial, será de dos o más pisos con altillos y sin perjuicio de los aislamientos: En caso de consideraciones altillo, este retrocederá por los lados de la edificación.

Para semisótanos: La altura máxima aceptable sobre el nivel del espacio público, será de 1.65 mts.

### **5.1.3 Aislamientos**

Se adopta la reglamentación de aislamientos para efectos garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes e interferencias entre los usuarios.

#### **5.1.3.1 Aislamiento Posterior**

El aislamiento posterior entendido como a distancia entre el plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en función de las alturas de las fachadas interiores así:

<b>No. de Pisos</b>	<b>Altura Máxima de la Fachada</b>	<b>Aislamiento posterior</b>
1 a 2	7.0 Mts.	3.0 Mts.
3	10.5 Mts.	3.0 mts
4 y más	17.5 a 22.4 mts	4.0 mts

En lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones de esta reglamentación.

Para las industrias Clase III, este aislamiento sería de un mínimo de 7.00 mts y aumentará proporcionalmente al problema que pueda ser causado por las instalaciones. El mismo podrá ser utilizado como establecimiento, descargue o jardín u otro uso que no exija ningún tipo de cubierta.

En las zonas de industria general el mínimo sería de 4.50 mts, que sobresalgan 1.00 mts, mínimo sobre los tejados o si estos son incombustibles.

#### **5.1.3.2 Aislamiento lateral**

Será de 3.550 mts, como mínimo, si hay ventajas o algún tipo de servidumbre visual.

En las zonas comerciales y residenciales, los aislamientos laterales se tomarán a partir del segundo piso; siempre y cuando se asegure la iluminación y ventilación de todas las dependencias el mínimo aislamiento será de 3.50 mts, si existe servidumbre visual y de 3.00 mts en caso contrario.

En zona residencial de parcelaciones, el aislamiento mínimo a partir del segundo piso será de 3.50 mts.

#### **5.1.4 Patios**

Para las zonas comerciales y residenciales, cuando la construcción sea de uno (1) o dos (2) pisos, patio mínimo sería de 12.00 M2 con el lado menor de 3.00 mts. Para tres (3) o cuatro (4) pisos 25.00 M2 y el lado menor de 5.00 mts.

Cuando dos (2) o más áreas privadas construidas, perteneciendo a diferente dueños tengan ventanas sobre el mismo patio, se aumentarán las dimensiones de este en un 20% como mínimo, y se procurará evitar servidumbre visual.

En éste caso la dimensión mínima del patio será de 3.50 mts, y no deberá haber enfrentamiento directo entre ventas de diferentes usuarios que permitan visibilidad.

En construcciones pareadas cuyos patios coincidan, o en conjuntos la exigencia para cada patio, podrá rebajarse en un 10% después de aplicar lo anterior.

En todas las zonas escolares, el patio mínimo cuando a él se abren aulas, será de 25.00 M2 por aula que sobre él se abra y de cuatro (4) mts de lado menor para el primer piso y se incrementaran estas dimensiones (para el primer piso) en un 25% cada piso a cada planta después de la primera. Este dimensionamiento vale en todo caso y para cualquier localización o tipo de aislamiento.

Quien edifique en predio contiguo a educacional, deberá hacer coincidir los patios, cuando sobre el lindero hubiere en el escolar vecino patios o aislamientos que dieran a iluminación de aulas, o dejar un aislamiento en cuestión. Esto se entiende, a partir del segundo inclusive.

Las dimensiones de patios, solo podrán disminuirse en el 0.35 mts, totales por lado en función de aleros, canales, etc.

Los patios en la zona de industria pesada, se dimensionarán según las necesidades de diseño, pero lo mínimo aceptable será de 250 mts, con excepción de las zonas industriales e las que será de 3.00 mts. No se aplicará reducción alguna cuando coincidan los patios contiguos.

## **Cerramientos**

→ Los cerramientos son obligatorios para los baldíos.

## **5.2 Normas de Urbanizaciones y Proyectos Conjuntos**

### **5.2.1 Normas de Proyectos Aislados**

#### **5.2.1.1 Vivienda Unifamiliar**

**Loteo mínimo para vivienda unifamiliar:** El área mínima de un terreno para una nueva vivienda urbana unifamiliar será de:

- En sectores de densidad baja: de ochocientos a cuatrocientos metros cuadrados (800 M<sup>2</sup> – 400 M<sup>2</sup>)
- En sectores de densidad media: de cuatrocientos a cincuenta metros cuadrados (400 M<sup>2</sup> – 150 M<sup>2</sup>)
- En sectores de densidad alta: de ciento cincuenta a noventa metros cuadrados (150 M<sup>2</sup> – 90 M<sup>2</sup>), podrá aceptarse un área inicial construida de cuarenta mts cuadrados (40 M<sup>2</sup>), como mínimo para una unidad de vivienda unifamiliar en áreas de vivienda de interés social, con entrega del volumen de fachada, de manera que se garantice que esa y no otra será la forma de utilización del lote.

Toda vivienda unifamiliar de uno o dos pisos en Becerril construida de manera identificada como patrimonio cultural debe en principio mantener su estructura realizando mantenimientos con los mismos materiales con los que se estructura realizando mantenimientos con los mismos materiales con los que se encuentra construida, y solo podrá demolerse previo visto bueno de la junta de planeación.

#### **5.2.1.2 Vivienda Bifamiliar**

**Loteo mínimo para vivienda bifamiliar:** para el caso de dos (2) viviendas, con acceso independiente a la calle, edificadas en dos (2) pisos y con régimen de

propiedad horizontal, el área mínima de terreno será asiento cincuenta a noventa metros cuadrados (150 M2-90 M2)

### **5.2.1.3 Vivienda Multifamiliar**

Se define como vivienda multifamiliar la construcción de tres (3) pisos o más, en lotes individuales.

El lote mínimo para vivienda multifamiliar será de ciento sesenta metros cuadrados (160-M2), excluyendo el área de antejardín.

### **5.2.1.4 Normas para Edificios Multifamiliares en Áreas Residenciales**

Sólo podrán construirse edificios multifamiliares con altura superior a tres (3) pisos, en lote que tenga frente a Vías Vehiculares con sección igual o mayor a diez metros (10 mts) en lotes de esquina, o en aquellos que tengan varios frentes sobre vía pública, esta exigencia deberá cumplirse en todos sus frentes, sin alteración del perfil urbano, en las áreas previstas en el plano de Zonificación Oficial.

Si el lote tiene frente sobre vías vehiculares con sección menor a diez metros (10 mts), La altura tipo será de cuatro (4) pisos, con posibilidad de un quinto, siempre y cuando esté presente el aislamiento anterior equivalente a un tercio (1/3) de la altura, mínimo cuatro metros (4 mts)

En la construcción de edificios en altura de lotes contiguos los edificios en los dos primeros pisos podrán adosarse a las plataformas colindantes o a las viviendas existentes en cuyo caso, los aislamientos respetarán al tercer piso de la torre en adelante y deberán lograr solución de empate con la construcción colindante.

## **5.2.2 Normas para Edificios en el Centro Urbano de Actividad Múltiple**

Las normas para edificios multifamiliares aislados en el centro urbano tienen como objetivos principales los siguientes:

- ➔ Incremento de las densidades
- ➔ Mejoramiento del espacio urbano con relación al incremento a la utilización predial.

**Criterios de Diseño.** Para el cumplimiento de los objetivos de los objetivos en el diseño de los edificios deben observarse los siguientes criterios:

- Deben lograrse la integración volumétrica y arquitectónica del edificio proyectado con los edificios colindantes.
- Deben evitarse las culatas expuestas a menos que sean tratadas como fachadas cerradas con similares materiales a los de las fachadas principales.
- Los edificios sin aislamiento lateral deben incrementar el retiro frontal a partir del segundo piso para lograr una mayor iluminación de la vía.

Todo proyecto de edificios aislados para ser construidos en el centro de actividad múltiple debe presentar un estudio arquitectónico del tratamiento de fachadas abiertas, culatas o medianeras, buscando la solución de empate volumétrico con otros edificios colindantes.

El tratamiento volumétrico de la edificación de la edificación es libre siempre que se respeten las normas sobre uso a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos vigentes en la materia.

### **5.2.3 Requisitos de Urbanización**

Todo proceso de urbanización podrá desarrollarse a condición de cumplir con los siguientes requisitos:

- Que tenga previstos espacios adecuados para edificaciones y usos anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.
- Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.
- Que sea dotada de los servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos (redes principales y auxiliares) y aseo urbano, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para tal efecto tienen establecidas las empresas de servicios públicos.
- Que se proyecten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
- Los lotes de esquina deberán contar con áreas y dimensiones suficientes para permitir el antejardín sobre las dos vías, en lotes que así lo requieran.

- ➔ Que cumpla con las cesiones de áreas para las zonas verdes y usos comunales y vías al municipio de acuerdo con las normas establecidas en el presente estatuto.
- ➔ Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas para cada zona y tipo de urbanización. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
- ➔ Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades establecidas en el presente estatuto y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

**Condiciones de los terrenos.** El terreno que haya de tratarse para desarrollar proyectos de urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar deberá tener un área superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500M<sup>2</sup>)

En general no pueden ser urbanizados los terrenos sujetos inundaciones periódicas, deslizamientos de tierra, hundimientos o que esté en áreas de alto riesgo. De acuerdo con el Plano de Riesgos.

Tampoco pueden ser urbanizadas aquellas áreas de reserva forestal protectoras establecidas por el Código Nacional de Recursos Naturales.

Los cursos de agua no pueden ser desviados, terrapleados o entubados sin previa aprobación de la Empresa de Servicios Públicos y bajo el visto bueno de CORPOCESAR.

Toda urbanización que contempla movimientos de tierra y que esté afectada por cauces de ríos o quebradas, deberá obtener aprobación de la Empresa de servicios Públicos para efectuar los movimientos de tierra y un certificado que indique el retiro obligado del cauce de los ríos.

#### **5.2.3.1 Condiciones de Las Manzanas y Normas Exteriores**

Todo proyecto de urbanización deberá conformar manzanas, delimitadas por la malla vial vehicular que debe cumplir con los criterios viales establecidos en el presente estatuto y articularse con el plan vial, para lo cual deberá aprobación previa del plano topográfico en el cual se demarquen las afectaciones del lote.

Las manzanas que se conforman deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Que se ajusten a las especificaciones establecidas para las respectivas empresas de servicios públicos. Con relación dimensiones mínimas para la acertada prestación de los servicios de agua, luz y alcantarillado.
- Que tengan acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso público.
- Que sean deslindables de los predios vecinos y de áreas de uso público.
- Que la distancia máxima desde cualquier predio a una calzada vehicular sea de cien metros (100 mts)
- Deberá presentarse un estudio de articulación vial con la malla urbana definida por el Plan Vial, para lo cual se deberán solicitar las secciones de vías obligadas.

### 5.2.3.2 Clasificación

Las urbanizaciones de acuerdo con su uso predominante podrán ser Residenciales, Comerciales, Industriales o Mixtas.

Las urbanizaciones clasificadas en el presente numeral sólo podrán localizarse según su uso en las áreas de actividad determinadas para tal efecto por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Social Municipal.

**Residencial.** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.

**Comercial.** Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

**Industrial.** Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformaciones de materias primas y sus usos complementarios.

**Mixtas o Agrupaciones.** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos (2) o más usos o finalidades compatibles entre sí.

### 5.2.3.3 Urbanizaciones Residenciales

**Clasificación según densidad:** Las urbanizaciones residenciales de acuerdo con la densidad bruta se clasifican en:

- Urbanizaciones de densidad Baja (UDB) De 8-30 viv/ha.

→ Urbanizaciones de densidad Media (UIM). De 30-50 viv/ha.

→ Urbanizaciones de Densidad Alta (UDA). De 50-120 viv/ha.

En urbanizaciones con densidad alta podrá aumentarse el tope máximo hasta en un veinticinco por ciento (25%), siempre que se cumpla con los requisitos de frente mínimos para las viviendas y zonas de cesión. Sobrepasado éste límite deberá obtenerse el visto bueno previo de las Empresas de Servicios Públicos y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Social.

#### **5.2.3.4 Criterios para Urbanizar**

Volumetría permitida. Será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, empates, aislamientos, retrocesos y dimensión de los lotes, según el área de actividad y el tratamiento que corresponda.

#### **5.2.3.5 Normas de Manzaneo, loteo y Criterio de Habitabilidad**

**Normas Mínimas de Loteo.** El terreno que haya de tratarse para desarrollar proyectos de urbanización unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar deberá tener un área superior a dos mil quinientos metros (2.500 M2)

**Normas Máximas de Loteo.** El tamaño máximo de lote para urbanizaciones de vivienda unifamiliar será de ochocientos metros cuadrados (800 M2)

#### **5.2.3.6 Sistemas de Desarrollo**

Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por el sistema de loteo individual, por el sistema de conjunto cerrado horizontal o vertical, por el conjunto abierto horizontal o vertical, por el sistema de desarrollo progresivo y normas especiales para Vivienda de Interés Social.

##### **5.2.3.6.1 Urbanización en Conjunto Individual**

Consiste en una división del globo de terreno en áreas menores, o lotes de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas o de áreas de uso y/o propiedad públicas comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los

propietarios individuales, presentándose al finalizar las obras de urbanismo por parte del urbanizador.

Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de conjunto individual deberán ser exclusivamente unifamiliares o bifamiliares. Podrán prever también simultáneamente áreas para los dos tipos de soluciones habitacionales. En este caso cada una de las soluciones deberá concentrarse en diferentes zonas, las cuales se delimitarán claramente en el proyecto de urbanización.

Del uso permitido y de los espacios privados. Los usos permitidos son:

- ➔ Principal: Residencial, Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.
- ➔ Como usos compatibles se permiten los establecidos para la zona en donde se ubique la urbanización.

Todos los lotes para vivienda unifamiliar y bifamiliar en urbanizaciones de conjunto individual deberán tener frente mínimo de ocho metros (8 mts) para vivienda de una (1) planta los cuales pueda proyectarse una segunda planta, los fondos de los lotes serán variables para poder cumplir con las normas del conjunto mínimo.

### **Unifamiliares y Bifamiliares**

Frente a vías tendrán un lado mínimo de tres metros (3 mts) y un área mínima de nueve metros cuadrados (9 M<sup>2</sup>). En patios interiores se permitirá la reducción del lado y el área dependiendo de los espacios y las áreas a las cuales se ilumine y ventile, previa aceptación de Planeación y Desarrollo Municipal.

En los lotes medianeros o esquineros cuyas viviendas presenten servidumbre de vista, se exige aislamiento posterior en segundo piso, cuyo lado mínimo será de tres metros lineales (3 mts). No se exigirá aislamiento posterior en lotes medianeros, cuando los proyectos arquitectónicos presenten solución adecuada de iluminación y ventilación en patios interiores.

Los lotes previstos para vivienda bifamiliar en urbanización de conjunto individual deberán conservar el índice de habitabilidad, el área de y lado de los patios, y demás aislamientos establecidos, y deberán prever la posibilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.

Las zonas establecidas para el desarrollo de bifamiliares deberán estar claramente definidas en el proyecto de urbanización. Para plantear el área de los lotes el urbanizador deberá demostrar ante la oficina de Planeación y Desarrollo Social la viabilidad de desarrollo de vivienda bifamiliares, mediante la presentación de un anteproyecto de la vivienda que se ajuste a las exigencias establecidas.

Para vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas, vías peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos en viviendas en donde se exija antejardín hasta el veinticinco por ciento (25%) de la profundidad de este, sin sobrepasar un metro lineal (1%) mínimo del área útil del lote a urbanizar, exigiéndose un parqueadero por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 M<sup>2</sup>) de área útil comercial, los cuales deben ubicarse frente a la vía vehicular.

Se permitirá en las urbanizaciones de conjunto individual, la construcción de vivienda mediante el sistema de desarrollo progresivo, en las zonas determinadas en el presente estatuto para éste tipo de vivienda.

#### **5.2.3.6.2 Urbanización de Conjunto Abierto Horizontal o Vertical**

El urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí, y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderadas y con acceso independiente desde el espacio público o común, y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

Este tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en el cual los adquirentes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

Las urbanizaciones por el sistema de conjunto abierto horizontal o vertical podrán ser exclusivamente unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares. Podrán también prever simultáneamente áreas para construir los tres (3) tipos de soluciones habitacionales. En éste caso cada una de las soluciones deberá concentrarse en diferentes zonas donde se ubique la urbanización.

Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido en el plan vial otorgado por la oficina de Planeación y Desarrollo Social y se conservara como área no construible.

En viviendas unifamiliares y bifamiliares deberá cumplirse con aislamientos posteriores mínimos de nueve metros cuadrados (9.0 M<sup>2</sup>)

Para vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas y vías peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos en viviendas unifamiliares y bifamiliares donde se exija antejardín hasta el veinticinco por ciento (25%) de la profundidad de este, sin sobrepasar un metro lineal (1 mt.) de voladizo.

En urbanizaciones de conjunto unifamiliares y bifamiliares con menos de doscientos cincuenta (250) viviendas podrá prever una zona comercial equivalente al uno por ciento (1%) mínimo del área útil del lote a urbanizar exigiéndose un

parqueo por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 M2) de área útil comercial, los cuales deben ubicarse frente a vía vehicular.

Los lotes previstos para vivienda multifamiliar por este sistema deberán estar ubicados frente a vías vehiculares y las áreas para su localización deberán estar enmarcados por vías vehiculares y peatonales de conformidad con el plan vial y no podrán sobrepasar cuatro (4) pisos de altura.

Los conjuntos multifamiliares deberán regirse por los asilamientos y alturas previstas en el presente acuerdo.

**Parqueaderos:** Se deberá prever espacio para un (1) parqueadero de residente por cada vivienda y un (1) parqueadero de residente por cada vivienda, y un (1) parqueadero de visitante por cada (8) viviendas.

Si el proyecto contempla áreas para uso comercial o de oficinas se deberá prever el espacio para un (1) parqueadero de visitante por cada ciento veinte metros cuadrados (120 M2) de usos para oficinas.

**Aislamientos y Retiros:** Los aislamientos mínimos entre fachadas abiertas del mismo conjunto serán las siguientes:

El aislamiento entre fachadas cerradas el conjunto será de cuatro metros (4 mts).

El aislamiento mínimo entre fachadas del conjunto y los predios vecinos serán los siguientes:

Cinco metros (5 mts) para edificarlos hasta de cuatro (4) pisos. Los aislamientos mínimos entre fachadas estarán referenciados en la edificación de menor altura del conjunto.

### **5.2.3.6.3 Urbanización de Conjunto Cerrado Horizontal o Vertical**

El urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las áreas de vivienda estarán subordinadas a las áreas de uso de propiedad comunal, a quienes compete en primera instancia su mantenimiento y conservación.

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

El conjunto vertical está compuesto por dos (2) o más bloques de edificios de vivienda de dos (2) o más unidades habitacionales.

Se permitirá el desarrollo de conjuntos bajo las siguientes normas:

- ➔ Área Máxima que podrá cerrarse cinco mil cuatrocientos metros cuadrados (5.400 M<sup>2</sup>), o el equivalente a una manzana, cualquiera que sea, resultante de la aplicación del Plan Vial.
- ➔ El área máxima a cerrar deberá conectarse con otras áreas de ciudad, o en su defecto con la urbanización de la cual hace parte, mediante vías locales.
- ➔ Cuando se trate de conjuntos cerrados dentro de un planteamiento de urbanizaciones o supermanzanas, se deberán ceder veinte metros cuadrados (20 M<sup>2</sup>) por viviendas como áreas cedidas por la urbanización inicial.
- ➔ El cerramiento sobre zonas verdes deberá ser transparente en su totalidad y sobre las vías públicas debe ser transparente en un mínimo del cincuenta por ciento (50%). Los conjuntos que se desarrollen en lotes medianeros deberán cumplir con la norma vigente sobre antejardines.
- ➔ Entre conjuntos cerrados y entre otras urbanizaciones deben construirse vías locales de sección mínima de diez metros (10 mts) y antejardines deben especificados en el plan vial, de manera que se garantice la continuidad de la malla vial local.

Del uso permitido y de los espacios privados; se determina como uso principal de la vivienda; los usos compatibles se regirán de acuerdo con las disposiciones establecida en el presente estatuto para áreas residenciales referenciada a la zona donde se ubique la urbanización.

Las normas urbanísticas para conjuntos cerrados son las mismas de los conjuntos abiertos de los numerales anteriormente citados.

#### **5.2.3.6.4 Urbanizaciones de Desarrollo Progresivo**

Las urbanizaciones de desarrollo progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el sistema de conjunto individual y es el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas partiendo de la construcción de unas obras de infraestructura y saneamiento que van gradualmente hasta alcanzar los niveles de infraestructura física, de acuerdo con las normas establecidas en el presente estatuto y otras que las reglamentan o complementan.

En las urbanizaciones de desarrollo progresivo solo pueden iniciarse las construcciones hasta tanto se hayan construido en un ochenta por ciento (80%) en cada una de las normas de urbanismo de acueducto, alcantarillado y energía.

**Criterios de urbanización y desarrollo urbanístico.** La ubicación de estas se podrán adelantar por procesos de urbanización por el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o estas en combinación con el sector privado, cuando se trate de casos especiales de reubicación se dará previo estudio de las condiciones físicas urbanas y de posibilidad de dotación de servicios públicos con el concepto favorable de las empresas respectivas.

El proceso de urbanización por desarrollo progresivo podrá adelantarse urbano y de servicios, aptos para adelantar este tipo de procesos, de conformidad con la delimitación de estas zonas, según plano de zonificación (zonas de vivienda de interés social)

Las viviendas subnormales que presenten condiciones de alto riesgo deberán ser reubicadas, de lo contrario podrán adelantarse en estos sectores previo análisis de factibilidad de servicios y accesibilidad en procesos de mejoramiento de servicios.

Los predios con tratamiento de desarrollo progresivo se habilitarán por el sistema de lotes con servicios o como parte de proyectos mixtos propuestos por entidades del Estado, fundaciones sin ánimo de lucro o planes de vivienda de la comunidad.

Planeación y Desarrollo Social Municipal concertarán con los responsables las características de los proyectos en cuanto hace referencia a las normas establecidas y las etapas de desarrollo.

Para las urbanizaciones de desarrollo progresivo rigen las normas mínimas de tamaño de lote, áreas de cesión y secciones de vías de las urbanizaciones consignadas en el presente estatuto.

Todo tipo de Urbanización debe ceder áreas para zonas verdes y equipamientos comunitarios (cesión tipo A) y de estar afectado por viabilidad o áreas de interés social cederán las áreas correspondientes a cesión tipo B (ver título No. 6, cesiones obligatorias y gratuitas).

**De la regulación de asentamientos por desarrollo progresivo.** El proceso de regulación por desarrollo progresivo consiste en la acción coordinada entre la Administración Municipal y la comunidad, tendiente a dotar al desarrollo habitacional o al asentamiento subnormal de los servicios públicos mínimos, provisionales y colectivos del acceso vehicular, para complementarlos gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

El proceso de regulación se puede realizar por habilitación o legalización siempre y cuando los asentamientos cumplan con las siguientes condiciones:

- Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos indispensables para la digna subsistencia de los habitantes o que la prestación de los mismos sea insuficiente.
- Que el proceso de conjunto no haya obtenido la aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.
- Que no gocen a cabalidad con los servicios señalados por las reglamentaciones urbanísticas.

El proceso de mejoramiento por habilitación consiste en la acción coordinada entre la administración y la comunidad, tendiente a dotar al asentamiento de los servicios públicos mínimos, colectivos y de una malla vial vehicular.

Previo estudio, Planeación y Desarrollo Social determinarán las comunidades que deberán ejecutar este tipo de programa, para lo cual conformará unidades operativas de acción Inter.-institucional para el diseño y ejecución de las obras requeridas.

Para ello la comunidad deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar jurídicamente constituida.
- Demostrar la propiedad comunal del predio.
- Manifiestar por Asamblea el interés y compromiso de participar conjuntamente con la administración en el proceso de habilitación del asentamiento.

**De la legalización de asentamientos:** El proceso de legalización delegado a los municipios por la ley 09 de 1989, implica la incorporación al perímetro urbano y el ordenamiento urbanístico de los asentamientos humanos conformados por viviendas de interés social y desarrollados antes de julio 28 de 1988, los cuales deberán acogerse a todas las normas del presente estatuto luego de su incorporación al perímetro urbano.

**Del uso permitido y de los espacios privados:** Los usos permitidos son los residenciales. Como usos compatibles permiten los referenciados por el presente estatuto, según la zona donde se ubiquen los asentamientos.

Planeación municipal reglamentará los frentes y áreas de lotes, de acuerdo con las características propias de cada asentamiento y con las afectaciones viales y de

servicios públicos necesarios para la regulación del mismo, según las normas establecidas en las zonas de ubicación.

El tamaño de los lotes en áreas de pendiente menor al veinticinco por ciento (25%) se regirán de acuerdo con las disposiciones establecidas para las urbanizaciones de conjunto individual con normas mínimas.

Los predios no construidos y localizados en áreas de regulación de desarrollo progresivo deberán acogerse a las normas referentes a alturas, aislamientos, patios, voladizos y antejardines y a las normas mínimas establecidas en el presente estatuto.

Planeación municipal definirá las áreas de desarrollo progresivo, las que se reglamentaron por esta normatividad para los eventos de terrenos invadidos o en el apareamiento de urbanizaciones clandestinas que vendan la tierra sin proveer los servicios públicos o aquellos que presentan la condición de desarrollarse de manera espontánea y con carencia de calidad de vida.

Se permitirá en los asentamientos sometidos a tratamiento de regulación la construcción de vivienda mediante el sistema de desarrollo progresivo a partir de la unidad básica de servicios.

#### **5.2.3.6.5 Urbanizaciones de Interés Social**

Para urbanizaciones de vivienda de interés social se fijan las siguientes normas mínimas de urbanización:

Exigencias de servicios públicos:

- ➔ Agua potable suministrada por la empresa de servicios públicos.
- ➔ Alcantarillado conectado a la red municipal y servicios prestados por la respectiva empresa de servicios públicos en todas las urbanizaciones.
- ➔ Redes de Energía conectadas al servicio prestado por la Empresa de Servicios Públicos.
- ➔ Alumbrado público.
- ➔ Vías adoquinadas; una vía principal de ingreso y las urbanizaciones peatonal.
- ➔ Andenes en adoquines o concretos.
- ➔ Teléfonos públicos.

**LOTEO (para normas mínimas):** Lote mínimo de noventa metros cuadrados (90 M<sup>2</sup>) y con ocho metros (8 mts) de frente. Densidades hasta de 70 viviendas por hectárea.

Se tendrá en cuenta las normas generales de conjunto bajo la nomenclatura que a continuación se presentan.

**Nota:** Lote mínimo aceptado aunque se aceptaran mayores dimensiones.

**MANZANA:** Frente entre cuarenta y cien metros (40-100 mts) y áreas entre mil quinientos y cuatro mil metros (1.500-4.000 mts).

Estas urbanizaciones de Interés Social deben primar el bien de la comunidad antes que el factor de beneficio económico, por tanto la Administración Municipal debe convertirse en el promotor de estas urbanizaciones y colaborar a reducir los costos de urbanización de los servicios públicos, la vialidad y el equipamiento.

### 5.3 Normas de Estacionamiento

- ➔ Todo predio, o toda edificación podrá permitir estacionamientos dentro de sus linderos. Se exigirá mínimo un (1) estacionamiento de residente por vivienda y uno (1) de visitante por cada diez (10) viviendas.
- ➔ Tanto los nuevos desarrollos en el área desarrollada actual, en los casos en los cuales se proyecte un conjunto residencial, comercial o mixto, se exigirá un (1) parqueadero o estacionamiento por cada (3) unidades y/o cada cien metros (100 mts) de local comercial o de oficinas. Esta norma regirá para la zona central, para edificios de vivienda, de comercio y oficinas.
- ➔ Las estaciones de servicios, talleres de mecánica automotriz, pintura, tapizado, de carros, engrasadoras y similares solo podrán estacionar o trabajar en el interior del predio sin ninguna excepción.
- ➔ En tanto no se realicen las estaciones los buses interurbanos en áreas no acordadas por la junta de transportes.
- ➔ En las industrias pesadas o nocivas y en los depósitos ubicados en la zona de industria, la zona de cargue y descargue será en el interior del predio respectivo. Se exigirá un estacionamiento para camión por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 M<sup>2</sup>). Construidos y un estacionamiento para automóvil por cada doscientos metros cuadrados (200 M<sup>2</sup>) de construcción.
- ➔ El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de cinco punto cinco metros (5.50 mts) por dos punto cinco metros (2.50 mts). El

estacionamiento previsto para camiones o buses será mínimo de siete metros (7.00 mts) por tres metros (3.0 mts).

- ➔ En edificios que generan la reunión de personas tales, como iglesias, teatros y similares, se deben proveer como mínimo un (1) estacionamiento por cada veinte (20) personas.
- ➔ Las culatas de los edificios adyacentes a los parqueaderos se tratarán con los mismos materiales y acabados de seguridad.

## **5.4 Normas de Especificaciones Construidas y de Seguridad**

La aplicación de normatividad sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en el decreto 1400 de 1984 sobre construcciones sismorresistentes o normas que lo modifiquen.

Las edificaciones de cuatro (4) o más plantas deberán construirse con estructuras en concreto armado. Las edificaciones hasta de tres (3) pisos de altura podrán construirse con muros de carga mampostería.

En todos los casos en donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o lozas deberán ser de concreto armado.

Secuencia de normas de cálculo sismo-resistentes:

- ➔ Localización del lugar donde se construirá la edificación.
- ➔ Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
- ➔ Determinación del espectro de diseño para el sitio. Este aspecto consiste en la representación de la respuesta de una gran variedad de edificaciones de un mismo lado. De tal manera que pueda evaluarse la respuesta particular de un edificio conociendo su periodo fundamental de vibración.
- ➔ Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.
- ➔ Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales debe diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por la importancia intrínseca de la edificación y por su regularidad o irregularidad.
- ➔ Análisis de la estructura.
- ➔ Evaluación de los desplazamientos.

- Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.
- Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

Se adopta la siguiente clasificación de las edificaciones según su uso:

**Grupo 1.** Comprende edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueductos etc.

**Grupo 2.** Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de doscientas (200) personas en un mismo salón. Graderías al aire libre donde pueda haber más de dos mil (2.000) personas a la vez. Escuelas, colegios, almacenes con más de quinientos metros cuadrados (500 M<sup>2</sup>) por piso y todas aquellas edificaciones donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o en donde pueda presentarse pánico general.

**Grupo 3.** Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de éste código, pero que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

Los principios generales para el buen comportamiento sismorresistentes de edificaciones de uno (1) o dos (2) pisos son:

- Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y los muros de muros transversales, sobre la base de que los muros solo soportan adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.
- La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnatas que garanticen su adecuado comportamiento.
- Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y construidos, pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
- El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones ligeras, deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas. Debe autorizarse a la junta de Planeación para expedir por decreto normas complementarias sobre seguridad y protección contra incendio, que serán de

obligatorio cumplimiento por parte de todas las edificaciones actuales y futuras del municipio.

Para el funcionamiento de locales de comercio Grupos III y IV e industria mediana y pesada deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:

- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso empañetado y pintado.
- Debe proveerse los servicios sanitarios para los empleados y el público.
- Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el municipio establezca o que sean ordenados por el Código Sanitario Nacional.

## ⑥ **CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS**

Se entiende por área de cesión aquellas que el urbanizador debe transferir gratuitamente con destino a sus públicos y/o comunitarios. Las exigencias de áreas de cesión constituyen el mecanismo más importante para mejorar las condiciones de dotación de equipamientos y espacios públicos.

Las áreas de cesión representan el medio fundamental para la extensión de la estructura de equipamiento ya que, además de garantizar la construcción de nuevas zonas verdes, son los terrenos destinados a escuelas, guardanelas, centros de salud y demás equipamientos de uso público. Por esta razón se establecen las normas cualitativas, tendientes a asegurar el aprovechamiento óptimo de su potencial.

Para efectos de su reglamentación se representa como:

### **1. Áreas de Cesión Tipo A.**

- Para agrupaciones y urbanizaciones de vivienda.
- Cesiones específicas para parqueaderos en zonas residenciales, industriales, y de comercio.

### **2. Áreas de Cesión Tipo B.**

- Zonas de receso
- Zonas de riesgo

→ Zona de interés social

### **3. Legislación y Desenglobe de las Áreas de Cesión**

#### **6.1 Áreas de Cesión Tipo A**

Las áreas de cesión tipo A para vivienda son aplicables a agrupaciones y organizaciones.

Áreas de cesión para zonas verdes y equipamientos de uso público para vivienda se exige un veinticinco por ciento (25%) del área neta distribuida así:

→ En lotes, el quince por ciento (15%) para zonas verdes y el diez por ciento (10%) restante para los otros equipamientos.

Todo sistema adelantado por el sistema de agrupación con densidad mayor a quince (15) viviendas por hectárea neta debe contemplar áreas libres y construida de propiedad y uso comunal adicionales al veinticinco por ciento (25%) de cesión normal, según las siguientes normas: Un mínimo de quince metros cuadrados (15 M2) por cada ochenta metros cuadrados (80 M2) construidos para uso de vivienda, o el quince por ciento (15%) del área neta que podrán destinarse exclusivamente a los siguientes usos:

→ Parques, Jardines, Juegos Cubiertos y Descubiertos.

→ Guarderías y Jardines Infantiles.

→ Salón Múltiple.

→ Parqueo para visitante ubicados en el interior del predio y diseñados de tal forma que sirvan como área de juego.

Para usos distintos a la vivienda se exigirá una cesión del veinte por ciento (20%) del área neta, destinado en su totalidad a zonas verdes de uso público.

→ Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las áreas de cesión de todo proyecto deben concentrarse en un globo de terreno. Las áreas restantes deben distribuirse en globos no menores de mil metros cuadrados (1.000 M2).

→ Deberán tener acceso directo a una arteria secundaria preferentemente. Como mínimo deben tenerse acceso a una vía distribuidora.

- ➔ No deben ubicarse en terrenos inestables o que presenten peligros de derrumbe ni en áreas anegadizas o cuya pendiente exceda el veinticinco por ciento (25%).
- ➔ Las áreas destinadas a parques y zonas verdes deberán entregarse debidamente adecuados según proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Social. Como mínimo deben ser empedradas, arborizadas y dotadas de alumbrado público y conexiones de energía y acueducto.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales son inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles, en los que reglamente la Junta de Planeación.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar el valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determina el Plan de Desarrollo. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicada en un lugar apropiado según lo determina el mismo Plan.

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

## **6.1.1 Estacionamiento y Parqueo en Áreas Residenciales**

### **6.1.1.1 Zona Centro**

En la zona centro se aceptará que en los barrios residenciales cuyas viviendas no presentan áreas privadas de parqueo, puedan remodelar áreas para la construcción de un parqueo por vivienda. De proponer la construcción de proyectos de conjuntos residenciales la norma será igual, pero se establecerá la condición de un parqueo por visitante cada cinco (5) viviendas.

Las urbanizaciones de interés social, de desarrollo progresivo y los planes de vivienda, deberán proveer y adecuar seis metros cuadrados (6 M2) por vivienda para estacionamientos en superficies los que tendrán el siguiente tratamiento:

Se procurará agrupaciones de establecimiento que no sobrepasan cincuenta vehículos (50) por acceso independiente, cuando sea necesario incrementar esta cifra, se deberán construir separadores verdes entre las distintas zonas y conectadas únicamente por la franja de circulación.

### **6.1.1.2 En Zonas de Consolidación, Rehabilitación y Desarrollo**

Los cupos de parqueo para visitantes en todos los conjuntos, agrupaciones o urbanizaciones de vivienda están contabilizados dentro de las áreas de cesión

correspondiente a equipamiento comunitario. Para efectos de contabilizar el área será tenida como área promedio dieciocho metros cuadrados (18 M2) por parqueadero.

Los parqueaderos privados serán exigidos así:

Para vivienda unifamiliar y multifamiliar, en conjunto individual o colectivo de clase social alta, máximo un (1) parqueo por vivienda y dependiendo de la solicitud del organizador se podrá aceptar dos (2) parqueos por vivienda; previa aprobación de la Junta de Planeación y por visitante o por parqueo tres (3) viviendas.

Vivienda de clase medio individual o agrupaciones unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares un (1) parqueadero por cada vivienda o un parqueo para visitante por cada ocho (8) viviendas.

### **6.1.1.3 Zonas Industriales**

**A)** Las áreas de Cesión en las zonas industriales señaladas en el plano de zonificación como **Z.I.**, serán:

- Servicios comunales seis por ciento (6%)
- Zonas verdes cuarenta por ciento (40%) del total del predio en los que podrán adecuarse volteos, parqueos, cargue y descargue etc.
- Para efectos de contabilizar el área de parqueo será tenido como áreas promedio dieciocho metros cuadrados (18 M2).
- Por cada cien metros cuadrados (100 M2) de construcción en la industria un (1) parqueo.

**B)** Zona Industrial Pesada

- Servicio comunal seis por ciento (6%)
- Zonas verdes seis por ciento (6%)

Se considera que los polígonos industriales tendrán zona de control ambiental la cual debe ser aportada por las empresas componentes del polígono en la figura de Fondo Valorización (ver norma zona industrial).

### **6.1.1.4 Zona de Comercio e Institucional**

- Servicio comunal seis por ciento (6%)

- Zonas verdes seis por ciento (6%)
- Por cada sesenta metros cuadrados (6 M2) de local comercial un parqueadero.
- Área promedio por parqueadero dieciocho metros cuadrados (18 M2).

Se trata de zonas comerciales tipo B.

## 6.2 Zonas de Cesión Tipo B

Están contempladas como área de cesión como área de cesión tipo B las áreas que el reglamento de usos del suelo fije como zonas de reserva de interés social y serán:

Se establecen como zonas de reserva todas aquellas áreas destinadas por el Plan de Riesgos, los terrenos destinados para el proyecto de vivienda de interés social, las relativas al espacio público y las que determina el Plan para la realización de proyectos específicos.

Sobre estas zonas de reserva se clasifican en:

**Zonas de Protección Ambiental:** Para esta zona en situaciones de disputas aplicará el Código de Recursos Naturales.

- Rondas de ríos y quebradas
- Area de alta pendiente (Taludes)
- Area de revegetalización (Erosionadas)
- Area de Reforestación

### Zonas de Riesgo

- Zonas de deslizamientos
- Zonas de fallas geológicas
- Zonas volcánicas
- Zonas inundables
- Zonas contaminadas

→ Zonas de reserva para viviendas de interés social

### **6.3 Legalización de Las Áreas de Cesión**

Para formalizar la escritura de cesión de las obras de urbanización y de las áreas o zonas de terreno definitivas destinadas al uso público, el interesado deberá ante la personería municipal, junto con un proyecto de minuta para dicha escritura, el acta de recibo final de las obras de urbanización levantada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Social y tres copias del plano definitivo de la lotificación, aprobado por dicha oficina (Actividad específica de la oficina de Planeación)

Dentro del término de diez (10) días contados a partir de la presentación de estos documentos la Personería del Municipio, revisará el proyecto de minutas y si es el caso introducirá las modificaciones que considere necesarias en el cumplimiento de sus funciones. Junto con la escritura pública de cesión, deberá protocolizarse un resumen del reglamento interno y una copia del plano definitivo de la lotificación aprobado por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Social.

#### **6.3.1 Desenglobe Catastral**

Una vez firmada y debidamente registrada dicha escritura, la personería enviará a la Oficina Seccional de Catastro una copia de plano definitivo a fin que dicha Oficina efectúe el desenglobe de la propiedad cedida.

Facultase a la Junta de Planeación para decidir sobre los proyectos que se presentan y no están contemplados en las normas municipales o propongan una excepción de las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no impliquen costos al municipio para extensión de red vial o de servicios públicos.
- Que se ejecuten las obras de urbanismos.
- Que no alteren los usos en las zonas de reserva.
- Que cumplan con las cesiones obligatorias gratuitas que le correspondan.
- Que su realización sea en beneficio para el municipio a juicio de la junta.
- Que el proyecto tenga garantizada la prestación de todos los servicios públicos.

## ⑦ **NORMAS GENERALES PARA URBANIZAR Y DISPOSICIONES VARIAS**

### **1. Las normas generales constan de:**

- ➔ Normas globales
- ➔ Tramitación ante el municipio
- ➔ Demoliciones
- ➔ Inspección de Trabajos
- ➔ Presentación de planos
- ➔ Aporte Artístico
- ➔ Recibo de obras

### **2. Disposiciones varias**

- ➔ Fondo de Vivienda de Interés Social
- ➔ Administración del Reglamento
- ➔ Sanciones
- ➔ Disposiciones Finales

#### **7.1.1 Normas Globales**

Las personas naturales, jurídicas, consorcios y sociedades de hecho, que inicien una urbanización o parcelación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este reglamento será sancionado de acuerdo con las disposiciones vigentes en el momento de la transgresión.

Las sanciones serán aplicadas mediante resolución dictada por el señor Alcalde Municipal.

No se otorgarán licencias para urbanizar o parcelar, a aquellas personas o entidades que a juicio de la oficina de Planeación Municipal.

Será permitido urbanizar o parcelar únicamente en las áreas al efecto señalada y con la destinación que fije el reglamento de zonificación.

No se permitirán lotificaciones en terrenos cenagosos o inundables, en la ronda de los ríos y quebradas, en los terrenos geológicamente inestables y en las zonas no edificables determinadas por el reglamento de zonificación.

Podrán hacerse parcelaciones rurales destinadas a la reforestación, labranza o pastoreo, en los terrenos indicados cuando estos usos no requieran vivienda dentro de los terrenos señalados.

Solamente se permitirá relleno en los lotes destinados a la venta, cuando hayan sido ejecutados con material seleccionado, consolidado y con la previa autorización y control de la Secretaría de Obras Públicas.

La fijación de políticas de propiedades y programación en los servicios públicos, estará sujeta a planeación municipal en coordinación con las empresas o entidades correspondientes.

Las obras de urbanismo se llevarán a cabo previa aprobación y licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal. La enajenación de lotes solo se podrá efectuar mediante la entrega de obras de urbanismo por parte del urbanizador certificada por la Secretaría de Obras Públicas Municipales, en un porcentaje no menor del ochenta por ciento (80%) de cada una de las obras de urbanismo.

El interesado podrá adelantar edificaciones paralelas o simultáneamente a la ejecución de obras de urbanismo, previa obtención de licencia especial, mediante la ejecución como mínimo de la ejecución del cincuenta por ciento (50%) de las obras de urbanismo.

Las áreas que se requieran para la conservación ecológica dentro del perímetro urbano, son áreas no edificables. Se podrá tener en usufructo de ellas por parte de particulares pero no podrán edificarse, reloteos o segregarse del predio original en procura de dedicarlas a otros usos.

En las zonas industriales cuando no exista la posibilidad de servicio de acueducto, o cuando por otra causa este reuniera se podrá autorizar el uso del terreno, pozos y otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes.

#### **7.1.1.1 Normas Especiales Sobre Talleres y Estaciones de Servicio**

Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, depósitos de materiales de construcción etc., que se establezcan en el municipio deberán cumplir con las siguientes normas mínimas obtener la licencia de funcionamiento:

- Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites y combustibles, sin vertederos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además de trampas de grasas en los vertederos y sifones a fin de evitar la contaminación de las corrientes de agua.
- Disponer de servicios sanitarios eficientes para trabajadores.
- El predio ocupado debe contar con un muro de cerramiento con altura mínima de tres punto cinco metros (3.5 mts).
- Todo taller que se ubique en zonas residenciales o contiguas, a edificios de vivienda, o aún comerciales, no podrán laborar después de las seis de la tarde (6 PM) ni antes de las seis de la mañana (6 AM). Esta disposición incluye a los talleres artesanales que hagan ruido.
- Todo taller donde se almacene o manipulen combustible, deberá cumplir con las disposiciones vigentes y además contar con los extintores como lo indican las normas del Ministerio de Salud.
- Ningún taller, pequeña industria o artesanía podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público o comunal.
- Los pisos de talleres de mecánica y similares, cambios de aceites, etc., deben ser nivelados y afirmados.
- Los talleres existentes en el área urbana actual, deberán ajustarse a estas normas y la Oficina de Planeación les dará un plazo para ejecutarlas. Se aclara que el uso se permitirá siempre y cuando no ocasionen problemas a las vecindades tales como: ruidos, polvos, olores, etc., si esto ocurriese y se plantean quejas de los vecinos, se deberá trasladar el taller dentro de un plazo máximo de tres (3) meses.
- Las alturas mínimas para los talleres serán de un piso y medio.

#### **7.1.1.2 Normas sobre Estaciones de Servicio**

- Las estaciones de servicio o bombas de gasolina, en el futuro deberán aislarse los surtidores a un mínimo de cuatro y medio metros (4.5 mts) de la vía o espacio público o a no menos de cinco metros (5 mts) de los linderos laterales o posteriores.

- Estos establecimientos contarán con muros cortafuegos y no se podrán instalar a distancias menores de cien metros (100 mts) de servicios de salud asistencial o educacional, o a sitios de reunión de locales públicos.
- Contarán con medios para combatir el fuego y el servicio de expendio se prestará cuando el vehículo esté estacionado en el predio o apagado.
- Estos establecimientos contarán con el sardinel y andén exigido en la zona, con abertura solamente en la entrada y salida de vehículos.

### **7.1.1.3 Avisos**

- No se permiten avisos luminosos, sobre fachadas que correspondan a un uso diferente al comercial, de servicios o industriales.
- Se limita a uno el número de avisos luminosos por establecimiento comercial, industrial o de servicios, a menos que estén en el interior del predio o cuando su área ocupada sea mayor de quinientos metros cuadrados (500 M2) o su fachada mayor a una planta o tenga una longitud de veinticinco metros (25 mts) o más de un solo piso para la colocación de dicha publicidad.
- Se podrán colocar placas o tablas adicionales que anuncien consultorios listas de precios o de usuarios, indicaciones útiles, nomenclaturas, carteleras, etc., que individualmente o unitariamente no sean mayores de cero punto tres metros cuadrados (0.3 M2) y en conjunto si existen varios no excedan de dos metros cuadrados (2 M2), si están directamente sobre la fachada y sobre el paramento. Si están en las vías o pasaje privados, vestíbulos de edificios o en el interior de pórticos no se aplicarán estas restricciones. Tampoco se aplicarán estas restricciones para anuncios colocados dentro de vitrinas en el interior de locales o sobre fachadas después de aislamientos posteriores.
- Los avisos o anuncios perpendiculares a la fachada o salientes sobre las vías públicas, no excederán el sesenta por ciento (60%) del ancho del andén y su altura mínima sobre el nivel de este último será de dos y medio metros (2.5 mts).
- En las zonas residenciales, no se permitirán avisos con luz intermitentes y el tamaño máximo de los permitidos no excederán de un metro cuadrado (1 M2), tampoco sobre fachadas de edificios institucionales o que tengan tal uso.

### **7.1.1.4 Institucionales**

Para el buen uso y funcionamiento de la plaza de ferias y el matadero municipal se prevé que la Oficina de planeación no podrá otorgar licencias de construcción o urbanización en una distancia inferior a doscientos metros (200 mts) de los límites del lote determinado en el plan de zonificación para la localización de estas industrias.

#### **7.1.1.5 Tramitación ante el Municipio**

Para la aplicación de este Estatuto, se hará distinción entre norma y requisito.

Se entiende por normas, el conjunto de medidas, especificaciones y reglamentaciones legales que regulan el desarrollo de la ciudad.

Se entiende por requisitos las condiciones que debe cumplir toda persona natural, jurídica, consorcio y sociedades de hecho, para legalización de un proyecto ante el Municipio.

Estos requisitos son: la aprobación de sus planos y sus respectivas licencias.

Dentro del conjunto de disposiciones del Plan de Desarrollo en relación con el artículo anterior, de modo especial se distingue entre normas urbanísticas, tales como (densidades, altura, vialidad áreas de cesión, usos, etc., y normas técnicas o específicas de construcción, esto es aquellas que se refieren de forma particular o específicamente de pavimento de vías y redes de servicios públicos, las cuales serán fijadas por las empresas respectivas.

Toda aprobación y licencia será sujeta al estricto cumplimiento de las normas urbanísticas y demás requisitos legales o fiscales exigidos por la administración, además de que debe ser perfectamente compatible con las normas técnicas, esto es que estas cumplan con el proyecto y se garantice su ejecución.

Para ejecutar trámites ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los interesados deberán presentar conjuntamente con los planos y demás documentos técnicos requeridos, la siguiente documentación.

- ➔ Solicitud firmada por el propietario para todo tipo de tramitación.
- ➔ Copia de la escritura del terreno, o título del predio o lote, todo tipo de tramitación.
- ➔ Certificado de libertad del predio, para tramitaciones del plano topográfico, proyectos de urbanización de desarrollo de predios y edificaciones y para los anteproyectos de remodelación y ampliación que no requieran presentar proyectos para obtener la licencia de construcción.

- ➔ Recibo de pago de Tesorería municipal por concepto de derechos de tramitación, en todos los casos exceptuando el recibo de obras.
- ➔ Para tramitación de proyectos se exige certificado de construcción y gerencia, cuando el interesado sea una persona jurídica.
- ➔ Certificado vigentes de inscripción en el Municipio de Becerril y/o la Superintendencia Bancaria en la capital del Departamento, para proyectos de urbanizaciones, desarrollo de predios y para construcción de cinco o más unidades de edificación.
- ➔ Paz y salvo municipal por todo concepto, para obtener la licencia de construcción.
- ➔ Recibo de pago a la Tesorería Municipal por concepto del impuesto de delineación, para obtener la licencia de construcción.
- ➔ Contrato de cumplimiento de obras de urbanismo, para proceso de urbanización y desarrollo de predios debidamente legalizados, celebrado entre el Municipio y la Persona Natural o Jurídica responsable.

El contrato debe contener la programación, las etapas de ejecución, especificaciones y el presupuesto de obras detallado para obtener la licencia de construcción de urbanización y desarrollo de predios.

- ➔ Póliza de garantía bancaria o de la compañía de seguros legalmente establecida en el país la cual deberá cubrir, el cincuenta por ciento (50%) de las obras urbanísticas y de servicios, con una vigencia igual al tiempo establecido por el urbanizador para el desarrollo de la totalidad de las obras para obtener la licencia de construcción de urbanización y desarrollo de predios.
- ➔ Patente de Sanidad, pedida por el Servicio de Salud Seccional para el recibo de obras.
- ➔ Para efectos de demoliciones se debe presentar el recibo de la Tesorería Municipal por concepto de derecho de demolición.

La Oficina de Planeación establecerá los tramites definiendo cuales son para expedir licencia de construcción de vivienda y/o edificios y cuales para solicitar licencias de urbanización.

En todos los procesos mencionados en estas normas, es obligación del interesado dar aviso a las autoridades sobre la presencia de placa del instituto Agustín

Codazzí, presentarlas y dejarlas intactas sin alterar nada en su ubicación. Dicha entidad debe ser puesta en conocimiento de estos eventos y el interesado pagará los costos de las obras requeridas en caso de modificar o alterar su localización.

Toda persona o entidad que deba romper o modificar el pavimento o las redes de servicios, debe tener autorización para ello de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y ajustarse a las exigencias al repararlas o restituirlas.

También, podrá pagar al Municipio o las empresas correspondientes dichos trabajos, si estas, así lo establecen y reglamentan. Todo urbanizador o desarrollador de predios debe poner en conocimiento previo de los compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo y sus especificaciones, igualmente la delimitación y estado legal de las zonas de cesión.

Los proyectos de urbanización y desarrollo y/o adecuación de predios, se basarán en planos topográficos ligados a las coordenadas del Instituto Agustín Codazzí, partiendo de placas del mismo, las cuales serán localizadas o identificadas. Se hará entrega a la oficina de Planeación Municipal de copias de las carteras de dichos levantamientos y planos, a fin de que puedan verificarse las longitudes y áreas, así como la incorporación a los planos de la ciudad y demás propósitos, tales como catastrales, que la administración estime necesarios o convenientes.

Una vez realizadas las entregas de todos los documentos exigidos por la Oficina de planeación y que ésta haya aprobado los planos.

El interesado entregará a Planeación Municipal dos (2) copias de los planos aprobados, así como cualquier reforma que posteriormente fue autorizada. En dichos planos aparecerán las vías, los lotes, las áreas de cesión, las coordenadas, los linderos del predio urbanizado y tendrán acotadas sus longitudes, además constarán en ellas las longitudes de los predios y un cuadro de áreas que identifiquen los lotes por un número asignado y las manzanas por una letra además allí cuenta en metros cuadrados de cada predio, de las vías y de las áreas de cesión.

Toda remodelación, ampliación edificación, o urbanización, deberá presentar un proyecto, el cual será elaborado y firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente inscrito en la oficina de Planeación Municipal.

La construcción será dirigida por un Ingeniero civil debidamente inscrito en la Oficina de planeación municipal.

Con anterioridad a la presentación del proyecto y a la solicitud de aprobación y licencia, el urbanizador deberá colocar la valla respectiva en el sitio de la obra. Con anterioridad a la presentación del proyecto y a la solicitud de aprobación y licencia, el urbanizador deberá consultar a Planeación sobre las posibilidades de

urbanización y provisión de servicios, requerimientos y normas pertinentes. Igualmente para edificar.

Esta solicitud se hará por escrito y se tratará de predios no urbanizados y no desarrollados o adecuados previamente, acompañara a la solicitud de una copia de un plano catastral, del instituto Agustín Codazzi, donde habrá señalado de la forma más exacta posible, sin necesidad de un levantamiento topográfico, los linderos y localización del predio, además en dicha solicitud el interesado hará mención clara del objeto de la misma, el uso al que piensa destinar el predio y del tipo de obras que piensa ejecutar y dará toda la información básica de tipo general diferente al financiero, sobre las características generales del proyecto, no será necesaria la presentación de esquemas básicos o anteproyectos en esta etapa.

Así mismo esta norma se aplicará a todo proyecto de edificación con un área a construir mayor de doscientos metros cuadrados (200 M2), esta operación se denominará consulta previa.

Planeación responderá a dicha consulta previa en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles, por escrito y en forma clara y detallada, informando al interesado sobre las afectaciones del predio a las que hubiere, por concepto de vías, zonas no edificables, obras de infraestructura, etc., conformidad o no con el plan y con la reglamentación urbanística y técnicas, requisitos necesarios e información suficiente sobre los pasos a seguir por parte del interesado. Todo de conformidad con las normas vigentes y destacando en particular las que le sean aplicables al predio, tanto de lotificación, vialidad, servicios públicos, etc.

En todo lo referente a tramitación Planeación hará las veces de coordinador e interlocutor, entre el interesado y las entidades comprometidas, valorización, empresas que atiendan los servicios públicos, Personería, Catastro, etc., que intervengan de una manera u otra en el proceso.

Las posibilidades de conectar los servicios públicos o las redes públicas, será igualmente puesta en conocimiento del interesado, especificando cada servicio y si la posibilidad de hacerla inmediata, mediata o remota; indicando con la mayor exactitud posible el plazo en que podrá hacerse (días, meses, o años) indicando la dificultad mayor o causa que impida la prestación inmediata o mediata de cualquier servicio.

Todo proyecto deberá ajustarse a los cánones de la consulta previa. Si hubiera algunos casos particulares que obligasen a la modificación de algunos detalles, el interesado los expondrá por escrito ante la Oficina de Planeación Municipal y podrá proponer las alternativas del caso. Planeación Municipal, Planeación Municipal, juzgara su viabilidad, dará por escrito la aprobación o improbación correspondiente, con arreglo a las normas vigentes.

Los proyectos de las obras de infraestructura, que el interesado haya de ejecutar, dentro del plan propuesto, será objeto de aprobación y licencia por parte de la Secretaría de Obras públicas y/o de las empresas de servicios públicos correspondientes y su ejecución y expedición de licencias para estas obras, así como de los trámites del caso, serán objeto de reglamentación específica.

El urbanizador queda obligado a identificar físicamente el terreno mediante mojoneo, los linderos o los vértices de los predios resultantes del proyecto.

Estos mojoneos constarán en los planos topográficos y en los documentos que los acompañan serán objeto de verificación por parte de la Secretaría de Obras Públicas.

Todo proyecto que se presente a consideración de planeación, deberá ir acompañado de los planos necesarios, para la comprensión clara e ilustración según la naturaleza del mismo, tanto de Arquitectura como de Ingeniería.

Toda construcción deberá cumplir con las normas establecidas en el Código Colombiano de Construcciones Sismo-resistentes (Decreto 1400 de 1984) (ver título Nacional de Seguridad).

Cuando el proyecto esté ajustado a todas las normas y requisitos de estas disposiciones y de sus reglamentaciones, la oficina de planeación municipal, expedirá su aprobación y la licencia correspondiente por escrito y mediante el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por la Administración.

La obtención de aprobación y/o licencia, implica por parte del interesado la obligación de ejecutar la obra o el proyecto, de acuerdo con los planos aprobados. La administración velará por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal, porque se cumpla con todos los requisitos, normas y exigencias.

El interesado que ejecute las obras, mediante aprobación y licencia y que haya promovido la venta total o parcial de predios o edificios, hará constar en dicha promoción y propaganda, estado en que se entregará al público las obras, según compromiso, que haya adquirido con las autoridades al obtener dicha aprobación o licencia. El incumplimiento en la ejecución cabal de lo comprometido para con los usuarios o clientes, lo hará acreedor a las sanciones legales vigentes, y que fueren aplicables o a las sanciones legales vigentes y que fueren aplicables o las que se establezcan a este respecto.

Ejecutadas las obras de urbanismo y dando cumplimiento al contrato; Planeación Municipal recibirá mediante acta suscrita por la Secretaría de Obras Públicas Municipales y las Empresas de Servicios Públicos interesados.

Para el área desarrollada actual y para las nuevas urbanizaciones deberá hacerse la solicitud a la Oficina de planeación, acompañada de un esquema sobre ubicación exacta del predio, el cual tendrá especificaciones en sus medidas, área, distancia a la esquina más próxima, número de pisos de la construcción vecina y ancho de la vía y andén.

#### **7.1.1.3 Demoliciones**

Para realizar cualquier tipo de demolición se expedirá una licencia especial, para la obtención de la cual se requiere de la presentación de un memorial en papel común, dirigido a la oficina de planeación Municipal, en el que se solicita el permiso para demoler y se indique la localización del inmueble y el nombre del demoledor responsables. Deberá ir acompañado del recibo de pago del derecho de expedición respectivo. Este permiso será expedido por la Oficina una vez que uno de los funcionarios haya hecho un reconocimiento del edificio a demoledor y en un término no mayor de quince (15) días, contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud respectiva.

El demoledor responsable solo puede ser dueño del inmueble, maestro de obra, ingeniero o arquitecto. Los tres últimos inscritos en la Oficina de Planeación Municipal.

#### **7.1.1.4 Inspección de los Trabajos**

Toda construcción, reconstrucción, adición, modificación, etc., a la que se le haya expedido licencia respectiva, quedará sujeta a la inspección por parte de la Oficina de Planeación Municipal, con el fin de ejercer, un control que asegura la ejecución de la obra conforme a los planos aprobados, cuando esto no se cumpla, la oficina podrá revocar la licencia y ordenar la suspensión de los trabajos para lo cual notificará a la persona responsable. En caso de desobediencia, la Oficina podrá recurrir, a la fuerza de policía.

Los propietarios de lotes sin edificar que se encuentren en el área central de máxima actividad se encuentran obligados a encerrarlos en su totalidad, con muros o tapias no inferior a los dos (2.00 mts) metros de construcción, debiendo mantener estos muros en perfecto estado de lucimiento y presentación. No se admitirán cercas de alambre o similares. Deberán los propietarios de estos predios construir los andenes y cuando estos se encuentren deteriorados, reponerlos conforme a las disposiciones entregadas por Planeación Municipal. Cuando así no lo hicieren los propietarios de estos predios, el Municipio los construirá a su costo y se le cobrará valorización.

Las multas por no-encerramiento de lotes y construcción o reposición de andenes en debida forma, irán de un salario mínimo mensual hasta veinte salarios mínimos mensuales legales, multas que serán impuestas por el director de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Social Municipal, teniendo en cuenta la capacidad económica del infractor, la ubicación del lote y su extensión.

La multa podrá ser revocada por el mismo director de Planeación municipal, si dentro de los quince (15) días siguientes a su notificación, se ejecutan las obras ordenadas.

La Alcaldía podrá reglamentar el presente Acuerdo según las necesidades y conveniencias locales, conforme a las circunstancias de tiempo que pueden surgir. La aprobación de las licencias arriba anunciadas, serán objeto de elaboración por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

#### **7.1.5 Presentación de Planos**

Para la tramitación de urbanizaciones y parcelaciones ante la Oficina de planeación municipal, los planos deberán cumplir los siguientes requisitos:

**a.** El tamaño será de 100\*70 cms, distribuidos en dos zonas:

→ Zona de proyecto gráfico o dibujo

→ Zona de títulos o letreros

**b.** La zona de proyecto gráfico o dibujo, esta formada por el proyecto de conjunto, cuadro de áreas, convenciones y perfiles de vías.<sup>1</sup>

Los cuadros de áreas deberán localizarse sobre el costado derecho del papel, o en su parte inferior, encima de la zona de títulos. El cuadro de áreas deberá contener el nombre de las manzanas, los números, frente y área de cada lote.

**c.** En caso de que la lotificación conste de más de una plancha, la zona útil de dibujos llevará un contorno de cuatro centímetros (4cms) para empates y detalles complementarios necesarios para mayor claridad.

**d.** Las escales utilizadas serán.

**Para urbanizaciones:** 1:200; 1:1000 y 1:500.

**Para parcelaciones:** 1: 10.000; 1:5000.

**Nota.** Formato un (1) pliego.

La escala en que deberá presentarse el proyecto según el tamaño de la urbanización o parcelación serán determinadas por la oficina de Planeación entro de las anotadas.

- e. La zona de letreros o títulos, es la utilizada para colocar el nombre del urbanizador y/o propietario, el nombre de la urbanización o parcelación, titulo del plano (topográfico), proyectos de lotes, plano definitivo o modificaciones, etc., y escala del mismo nombre de la matrícula y firma del Arquitecto o Ingeniero responsable, nombre y firma del propietario, localización esquemática de la urbanización o parcelación con respecto al plano; espacio para sello, revisión y aprobación, espacio para observaciones de la oficina de planeación y espacio para colocar el número con será archivado, en la Oficina de Planeación Municipal.

Todo lo anterior se distribuirá convenientemente en una franja de diez centímetros (10 cms) de ancho por cero punto noventa y ocho centímetros (0.98 cms) de largo localizada en la parte inferior de la plancha, esta distribución la establecerá la Oficina de planeación y dará el modelo a los urbanizadores.

Para la tramitación de conjunto, de vías y escanjes de zonas hasta de un área útil de una hectárea (1 ha), los planos se presentaran en un tamaño de cincuenta a treinta y cinco centímetros (50 a 35 cms). La localización deberá incluir lotes vecinos y alrededores hasta de cincuenta (50 cms) centímetros y se ubicara en el extremo inferior derecho de la zona dibujo inclinado el nombre de la manzana, número de lote, frentes y fondos de lotes, distancia a las esquinas, ancho de vías y nomenclatura. También se indicarán en forma detallada las dimensiones de los nuevos lotes y la nueva numeración correspondiente. Para modificación de vías se indicará el ancho total de las mismas entre parámetros, ancho de andenes y calzadas con sus cotas respectivas, además se acompañara con un corte transversal. En caso de que existiesen edificaciones estas deberán indicarse en el plano.

Para solicitar la aprobación de un proyecto de construcción deberán presentarse los siguientes planos:

- ➔ Localización de medidas y áreas del lote, distancias a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones aledañas, ancho de las vías y andenes e indicaciones sobre el número de pisos y volumen de la plancha de cincuenta por treinta centímetros (50\*30 cms) y en escala de 1:200 o de 1:500.

- Planta de ejes cimientos y desagües; Planta general de cada uno de los pisos, corte y fachada necesarios, para la completa explicación del proyecto, en escala 1:50.
- Detalles de empalmes con edificaciones vecinas si se indican en la demarcación de escala de uno o veinte (1:20), detalles y cálculos estructurales. Toda construcción mayor o igual a dos (2) pisos debe presentar planos y cálculos estructurales. Para edificaciones de un (1) piso se presentarán los detalles de refuerzo exigidos por el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes.
- Cuadro de áreas, indicando el lote, área construida, de ocupación, libre, patios, antejardín, jardín, etc.

Se deben entregar tres (3) juegos de copias heliográficas de los planos en un tamaño de cincuenta por setenta (50\*70), o de un metro con setenta (1.70 mts), debidamente acotadas con las rotulaciones necesarias para edificación de la plancha, escala, propietarios, Arquitecto o Ingeniero responsable con su respectiva matrícula, fecha, etc., y deberá acompañado de los siguientes requisitos o documentos:

- Memorial en papel común solicitando la aprobación de los planos de construcción y nombramiento de los proyectistas y constructores responsables. Estos deberán hacer constar allí mismo su aceptación y deberán ser Ingenieros o Arquitectos matriculados o inscritos en esta Oficina.
- Memorial de responsabilidad del Ingeniero. Cuando la construcción requiere de cálculos sismorresistentes exonerando al municipio de toda responsabilidad.
- Certificado de Paz y Salvo de la Tesorería y recibo de pago de Impuesto Predial.
- Escritura del lote o certificación exigidos.

#### **7.1.6 Recibo de Obras**

Para efectos de control de desarrollo físico de la ciudad, la Oficina de planeación Municipal, conjuntamente con el interventor general del Municipio, a solicitud del interesado, recibirá todas las obras de urbanización, desarrollo de predio, ampliación o remodelación y edificaciones, mediante inspección ocular de las obras de la cual se levantará un acta, cuya copia firmara y recibirá el interesado.

Si la Oficina de Planeación encuentra que las obras se han efectuado de conformidad con las normas y especificaciones aprobadas, las dará por recibidas y expedirá un certificado de recibo de obras.

En caso contrario, exigirá el cumplimiento de las normas y especificaciones sin perjuicio para la aplicación de las sanciones previstas, fijando un plazo para su ejecución, vencido el cual se hará una visita nueva para establecer el cumplimiento de las normas. En caso de que las obras hayan sido concluidas, se expedirá el certificado de recibo de obras o de lo contrario se procederá a la aplicación de las sanciones previstas.

La presentación del recibo de obras será requisito indispensable para la instalación y prestación del servicio de agua, energía eléctrica y teléfonos.

El trámite para obtención del recibo de obras será el siguiente:

- Recibo de obras para urbanizaciones y desarrollo de predios.
- Solicitud firmada por el urbanizador responsable.
- Escritura otorgada al municipio, de áreas, vías, afectaciones y cesiones.
- Decreto reglamentario para urbanizaciones y reglamento de propiedad horizontal.
- Póliza de garantía bancaria o de una compañía de seguros legalmente establecida en el país a favor del municipio por el diez por ciento (10%) del valor de las obras de urbanismo para garantizarse estabilidad, mantenimiento y conservación y por término de dos (2) años, contados a partir de la fecha de recibo de la obra.
- Plano de levantamiento topográfico definitivo de la urbanización.
- Las demás solicitudes previstas en el presente Acuerdo.

### **3. Recibo de la Obra para Edificaciones**

- Para construcciones de cinco (5) o más pisos se exigirá un certificado de cumplimiento de las instalaciones adecuadas y funcionales para los casos de emergencia, expedida por el Comandante del cuerpo de Bomberos de la Ciudad o en su defecto por el Jefe de Planeación.
- Reglamento de propiedad horizontal, para edificaciones con dos (2) o más unidades de uso.
- Las demás solicitadas por el presente acuerdo.

**Certificado de Uso.** Ningún edificio nuevo, ampliado o reconstruido podrá ponerse en uso mientras la Oficina de Planeación Municipal no extienda un certificado de uso, Se considera de hecho solicitado este certificado de uso, con la presentación de la licencia de construcción o demolición. El certificado de uso será expedido después de que un funcionario de la Oficina de Planeación haya hecho una inspección a la obra y este satisfecho de que el uso propuesto está de conformidad con el presente reglamento de Zonificación. La instalación definitiva o provisional de un nuevo local, edificio, mejora, ampliación de uso comercial o industrial requerirá con anterioridad al certificado de uso, la autorización previa del Despacho de Planeación Municipal la que regirá estrictamente por las disposiciones del reglamento y plano de zonificación. Aquellos casos especiales, no contemplados en el presente título, deberán ser sometidas por los interesados, a la junta de reglamento Planeación municipal.

En las nuevas construcciones este certificado se expedirá simultáneamente con la certificación de recibo de obras.

La Secretaria de Gobierno no expedirá licencias de funcionamiento de establecimientos comerciales o industriales mientras no se obtenga el certificado de uso.

## **7.2 Disposiciones Varias**

### **7.2.1 Fondo de vivienda de Interés Social**

La oficina de planeación municipal reglamentará la organización del Fondo de Vivienda Interés Social.

El objetivo de la reglamentación es lograr una mejor utilización de las áreas de propiedad municipal, y que a través de su ubicación, tamaño y estado de ocupación de los predios, estos puedan ser reloteados o utilizados con usos que requiere la comunidad, incluyendo los proyectos de vivienda que puedan ser rentables y/o subsidiables a personas de escasos recursos económicos o de reubicación de vivienda localizadas en zonas inconvenientes para las familias y el medio ambiente por imposibilidad de servicios, inundaciones periódicas, etc.

La racionalización de los terrenos debe estar orientada a cumplir con las siguientes finalidades:

- ➔ Recuperación de los terrenos debe estar orientada a la ampliación de obras de equipamiento comunitario, tales como: escuelas, colegios, campos deportivos, parques infantiles, centros de salud, puestos de policía y similares que benefician a la comunidad en general.

- ➔ Recuperación de lotes en la zona centro para destinarlos a actividades comerciales y recreacionales, estacionamiento de vehículos y demás actividades que requiera la ciudad y no puedan ser atendidas satisfactoriamente por la actividad privada.
- ➔ Reestructuración de manzanas con terrenos situados en la periferia del área central, con el fin de mejorar la vida comunitaria, utilizando los interiores de las manzanas hoy desaprovechadas.
- ➔ Recuperación de lotes para satisfacer las necesidades de vivienda para la población, por medio de la subdivisión adecuada.
- ➔ Para adjudicación de los lotes a los poseedores o propietarios de lotes en la ronda o ribera de los ríos, quebradas o similares, a fin de recuperar estas zonas destinadas a la preservación.

Al acometer los estudios de los detalles para llevar a cabo los puntos anteriormente mencionados, debe tenerse muy en cuenta las finalidades que se persiguen con el cambio, las condiciones ambientales (clima, vegetación, ventilación arbórea, etc.) los beneficios que generan los cambios y necesidades sentidas de la comunidad.

### **7.2.2 Administración del Reglamento Urbano**

La administración del presente reglamento urbano estará a cargo de la Secretaria de Planeación Municipal y de la Junta de planeación Municipal.

Corresponde a Planeación Municipal la responsabilidad de aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en el reglamento urbano y expedir las autorizaciones y demás documentación a que haya lugar ajustándose en todo lo establecido en el presente Acuerdo y demás disposiciones que lo reglamenten o complementen.

Corresponde a Planeación Municipal la interpretación del Reglamento Urbano, así como la concesión de expediciones y la decisión de todas aquellas cuestiones que le sean encomendadas.

### **7.2.3 Sanciones**

Planeación Municipal conformará y actualizará un kárdex que contenga el número de matrícula profesional, y toda la información relacionada con los profesionales y técnicos o maestros de obra debidamente acreditados que tramiten y presenten anteproyectos o proyectos arquitectónicos, urbanísticos y/o estructurales para su

aprobación ante el mismo, en un término de noventa (90) días calendario a partir de la fecha de aprobación del presente reglamento.

A los que se refiere el párrafo anterior deberán obtener Certificado de Inscripción vigente con la Tarjeta Profesional para efectuar dichos trámites.

La Oficina de Planeación municipal al reglamentará el tipo de construcciones que puede responsabilizarse un maestro de obra; quien al igual que los profesionales y técnicos firmará memorial de responsabilidades por construcciones y demoliciones y así mismo de no cumplidos será sancionado.

El Paz y Salvo Urbano (ver contravenciones urbanas parágrafo siguiente) que será expedido por Planeación municipal será exigido para cada proyecto que se pretenda realizar.

A toda persona natural o jurídica que necesitando permiso o licencia de para acometer obras de parcelación, urbanización, edificación o modificación, las inicie sin el lleno de este requisitos o sin ajustarse a las condiciones establecidas se le impondrá la suspensión de obra de acuerdo con el Decreto 1333 de 1986, y de las normas de policía hasta tanto legalice su situación ante Planeación Municipal y corrija, modifique o efectúe la demolición de las áreas que contravengan las normas urbanas vigentes. Adicionalmente se da una multa equivalente al treinta por ciento (30%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta ese momento.

Cuando se ordena la suspensión de obra, el constructor o particular tendrá un plazo de un (1) mes a partir de la fecha de suspensión para que legalice su situación.

Si la persona a que se refiere el párrafo anterior continúa con la construcción, previa orden de suspensión de la obra, se hará acreedor a un multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta ese momento, además de las sanciones demolición y retiro de los materiales.

Se impondrá por parte de planeación municipal la demolición y retiro de los materiales y además de multas equivalentes al cien por ciento (100%), del valor real y actualizado de la obra a los propietarios de la obra totalmente irreglamentaría tales como:

- ➔ Construcciones en aislamientos posteriores
- ➔ Construcciones fuera de la línea de demarcación
- ➔ Construcciones en el área de antejardín

➔ Demás construcciones que contraríen totalmente los reglamentos urbanos

Cuando una construcción se lleve a cabo en desacuerdo con la licencia de construcción y planos aprobados, se impondrá una multa al propietario de la obra que motivo la infracción, equivalente al veinte por ciento (20%) del presupuesto real y actualizado de la obra en el área que se haya aprobado en los planos si es probable y del ochenta por ciento (80%) si no lo es.

Si una vez impuestas las multas referidas el constructor continua la obra sin legalizar la situación, Planeación Municipal oficiara a la autoridad competente para que se sirva imponer la pena de arresto.

En caso de reincidencia, Planeación Municipal oficiará a la Junta de Planeación para que esta proceda a suspender o sancionar al profesional que haya incurrido en la falta o violación del presente reglamento.

Cuando el profesional de la Arquitectura o Ingeniería que haya incurrido en falta contra el presente reglamento, presente proyectos de estudio o aprobación de Planeación Municipal y de sus actuación a la Junta de Planeación se le exigirá una constancia actualizada de esa entidad, en la cual se exprese claramente que dicho profesional puede continuar con el ejercicio de su profesión.

No podrá ejecutarse obra en vía pública o en terrenos de uso público sin permiso municipal.

Quien contravenga esta disposición incurrirá en multa del ciento por ciento (100%) del presupuesto real y actualizado de la obra y tendrá la obligación de demoler la misma.

Las multas referidas por parte de los infractores, se procederá a hacerlas efectivas por medio de la jurisdicción coactiva municipal.

Cuando las multas establecidas en la presente sección no se hayan cancelado dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de su notificación, o no se hayan suspendido trabajos cuando halla sido ordenado, comenzaran a correr las multas sucesivas diarias hasta por un valor equivalentes a cien (100) salarios mínimos legales al máximo valor vigente al momento de la sanción, hasta tanto se hayan cancelado la totalidad de las multas y se haya cumplido con lo ordenado.

Planeación Municipal oficiara a la Junta de Planeación para que sea impuesta la sanción correspondiente, cuando se compruebe que un Arquitecto o Ingeniero se ha valido de algún subterfugio para aprobar algún proyecto o anteproyecto urbanístico, arquitectónico o estructural.

Las sanciones establecidas en el presente reglamento se impondrán sin perjuicio de las demás que se establezcan en normas posteriores que la reformen, deroguen o adicionen.

Todo propietario de bienes raíces que por sí o por medio de terceros establezca un uso que no esté conforme ante Planeación Municipal y está a su vez oficiara ante la Secretaría de Gobierno o a la entidad competente para que proceda al cierre del establecimiento.

Cuando la Oficina de Planeación y la Junta de Planeación hayan ordenado la demolición, el cerramiento de un lote, la ejecución de una obra de protección o la reparación de daños causados por una obra en construcción o demolición y esto no se haya hecho dentro del plazo establecido por la misma, estos trabajos se harán por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, o cualquier entidad pública o empresa de carácter privado designada por planeación municipal, con cargo al responsable de la construcción, cobrándose hasta el diez por ciento (10%) adicional a su costo, como gastos de administración.

El funcionario municipal que en ejercicio de sus cargo viole cualquiera de las disposiciones del presente reglamento o autorice, facilite, patrocine o encubra las violaciones del mismo, incurrirá en fallas disciplinarias que se castigará:

- ➔ Con amonestación por escrito por la primera vez.
- ➔ Con la suspensión del cargo hasta por treinta (30) días por segunda vez.
- ➔ Con la destinación en caso de residencia.

Las sanciones administrativas impuestas por las autoridades municipales, no eximen de la responsabilidad civil penal a que haya lugar por la violación de los preceptos de ley.

Las sanciones establecidas tendrán el recurso de reposición ante el funcionario que las impuso y el de apelación ante la Junta de Planeación Municipal. Ambos recursos deberán sustentarse por escrito.

El recurso de apelación deberá interponerse y sustentarse por intermedio de un abogado titulado.

#### **7.2.4 Disposiciones Finales**

Los trámites y procedimientos conducentes a la obtención de las licencias de construcción, o aprobación de cualquiera de los proyectos o anteproyectos serán reglamentados por Planeación Municipal.

En todo evento en que se modifiquen las normas sobre urbanización o construcción, el asunto en trámite podrá acogerse a las disposiciones anteriores por el término de seis (6) meses contados a partir de la expedición de las normas modificatorias.

Las vías obligadas, la aprobación del urbanización, el aislamiento y la licencia de construcción tendrá validez por el término de un (1) año, contado a partir de su otorgamiento o aprobación, vencido el término deberá renovarse el procedimiento correspondiente para un (1) año más.

En caso de que transcurra el plazo señalado o el término de prórroga debidamente autorizado, para las obras de construcción que hubiesen alcanzado más de un treinta por ciento (30%) de los previsto en el proyecto inicial, según los cálculos y el procedimiento para que este caso determine Planeación Municipal, no será preciso proceder a la renovación establecida en este parágrafo.

Los demás asuntos respecto de los cuales deba conocer o decidir Planeación Municipal tendrán una vigencia de seis (6) meses; vencido dicho plazo se procederá a la anulación del respectivo expediente y cesará totalmente la responsabilidad de esta dependencia frente al interesado.

Contra las medidas correctivas impuestas procede el recurso de reposición y apelación.