

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

MUNICIPIO DE BECERRIL (CESAR)

INTRODUCCIÓN

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 ocho (8) títulos así:

1. DEFINICIONES

- **ACTIVIDAD CONTAMINANTE.** Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestre, emisiones sólidas líquidas gaseosas energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismo naturales de depuración.
- **AFECTACIÓN.** Acción por la cual se destina un terreno para obras publicas o de interés social.
- **AGRUPACIÓN.** En el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por tres o mas unidades de un mismo uso y sus complementarios integrado en su totalidad por áreas de propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.
- **AISLAMIENTO LATERAL.** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y los linderos de los lotes laterales contiguos.
- **AISLAMIENTO POSTERIOR.** Es el espacio comprendido entre limite de ubicación posterior y los linderos de los lotes posteriores contiguos.
- **ALMACEN.** Es el local de un edificio destinado a la venta de artículos al detal.
- **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.** Es el numero de pisos permitidos, tomado por el frente del predio partiendo del nivel de andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural de terreno.
- **ALTURA DE PISO.** Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.
- **ALTURA LIBRE.** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.
- **ANCHO DE LA VIA.** Es la medida de la zona de uso publico, tomada entre las líneas de demarcación.

- **ANCHO DEL LOTES.** Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal de la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de marcación y el lindero de lote.
- **ANDEN.** Es la superficie lateral de vía pública comprendida entre el bordillo y la línea de demarcación destinada al tránsito de peatones.
- **ANTE JARDÍN.** Es el área libre comprendida entre la línea de demarcación y la línea de construcción. Cuando no exista la línea de construcción se sustituye por el límite exterior de ubicación.
- **AREA BRUTA URBANIZABLE.** Es la correspondiente al total del globo del terreno por desarrollar.
- **AREA CUBIERTA.** Comunicativo es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, incluido los aleros y las cornizas. Los balcones abiertos que sobre salgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos se excluye cuando la autoriza el reglamento de zonificación.
- **AREA DE CONSTRUCCIÓN.** Es la suma de las áreas construidas de una edificación, medidas horizontalmente, sin contar las correspondiente a instalaciones mecánica y técnicas que se encuentran en el sótano ,azotea o cubierta.
- **AREA DE OCUPACIÓN.** Es la superficie del lote ocupada por la edificación.
- **AREAS DE ACTIVIDAD.** Corresponde a cada uno de las divisiones superficiarias en que se subdivide con el fin de reglamentar sus uso, en el municipio de Becerril.

- **AREAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA.** Son aquellas que según su localización, calidades de suelo y característica topográfica, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos, agropecuarios.
- **AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleos, por su localización estratégicas dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituye sectores de atracción de la actividad citadina.
- **AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.** Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda.
- **AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA.** Son aquellas que por característica de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren una localización específica o de la segregación de otros usos.
- **AREA DE LOTE.** Es la medida de la superficie de un predio, comprendida entre sus linderos.
- **AREA LIBRE.** Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta. En el computo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y buitrones de ventilación cuya área sea menor a lo mínimo acordado para las zonas correspondiente.
- **AREAS DESARROLLADAS.** Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.
- **AREA NETA URBANIZABLE.** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc).
- **AREA NO EDIFICABLE.** Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

- **AREAS SIN DESARROLLAR.** Son terreno no urbanizado ni edificados comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.
- **AREA URBANA.** Es aquella dentro de la cual se permite usos urbanos y cuenta con la posibilidad de la instalación de servicios públicos.
- **AREA UTIL.** Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.
- **AREA VERDE.** Es el espacio abierto empedrado de uso público, comunal privado, destinado a la recreación y ambientación.
- **AZOTEA.** Es la cubierta horizontal, con acceso de una edificación.
- **BALCON.** Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.
- **BORDILLO O SARDINEL.** Ver sardinela.
- **CALIDAD AGROLÓGICA DEL SUELO.** Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.
- **CALZADA.** Es la superficie del rodaje de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- **CESION DE ZONAS.** Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar a la municipalidad respectiva el dominio de las áreas de su uso público con destino a parques y jardines, zonas escolares, estacionamiento de vehículos y vías, según lo estipulado.
- **CESION COMUNAL PUBLICA.** Es la parte del predio transferida por el urbanizador a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

- **CESION COMUNAL PRIVADA.** Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.
- **CIELORAZO.** Es el acabado fino de una cubierta o entre piso.
- **CLUB CAMPESTRE.** Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios libres.
- **CLUB SOCIAL.** Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en edificaciones.
- **CONJUNTO.** Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos.
- **CONSTRUCCIÓN (EDIFICACIÓN).** Es la estructura de carácter temporal o permanente, ejecutada para abrigo o servicios del hombre y/o sus pertenencias.
- **CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LIQUIDO.** Se denomina contaminación del medio liquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias liquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloide finos, que dañan o perjudican la calidad del agua natural).
- **CONTAMINACIÓN – DEGRADACIÓN DEL SUELO.** Se considera contaminación – degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelo y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad de suelo y del sustento físico.

- **CONTAMINACIÓN ACUSTICA.** Se denomina contaminación acústica, al exceso de sonidos y ruidos nocivos presentes en un recinto cerrado o actividad abierta.
- **CONTAMINACIÓN ADMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO.** Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvo, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que pueden causar enfermedad, daño o molestias de plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.
- **CONTAMINACIÓN TÉRMICA.** Se denomina contaminación térmica al proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.
- **CORREDORES REGIONALES.** Son las áreas al lado y lado de las vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas con un uso extensivo.
- **COTA DE NIVEL.** Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.
- **CULATA.** Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.
- **CUNETA.** Es la zanja lateral que sirve para el desagüe de una vía.
- **DEMARCACIÓN.** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama "línea de demarcación".
- **DENSIDAD.** Es la relación de ocupación de un área respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

- **DENSIDAD BRUTA.** Es el numero de vivienda, personas o habitantes, usos actividades por hectárea neta de terreno utilizado.
- **DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA.** Es el numero de construcciones, viviendas, o personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.
- **DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE.** Es la densidad por relación entre el área neta urbanizable, una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales y zonas verdes comunales y el número de viviendas, habitantes o construcciones.
- **DESVAN.** (piso adicional, ático, altillo), es la edificación sobre el ultimo piso, de menor área construida (ver ultimo piso).
- **EDIFICACIÓN.** Ver construcción.
- **EDIFICIO ADOSADA.** Es el que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros tres.
- **EDIFICACIÓN AISLADA.** Es la edificación rodeada por áreas libres(ver áreas libres).
- **EDIFICACIÓN ANEXA.** Es la construcción dependiente de una principal, separada de esta y general mente en posición secundaria dentro del lote.
- **EDIFICACIONES CONTINUAS.** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.
- **EDIFICIO MULTIFAMILIAR.** (ver vivienda multifamiliar).

- **EDIFICACIONES PAREADAS.** Son dos edificaciones, situadas en los lotes contiguos, adosados en un lindero lateral o de fondo y con aislamiento en los costados.
- **EJE DE ACTIVIDAD.** Son las áreas , a lado y lado de ciertas vías, arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con un uso intensivo.
- **EMPATE.** Es la armónica integración de los parámetros voladizos, planos de fachadas y otras cubiertas de una edificación contigua.
- **EQUIPAMIENTO** .Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.
- **EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO** .Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.
- **EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.** Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al municipio y de uso de las comunidades urbanas.
- **ESTACIONAMIENTO.** Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
- **ESTACIÓN DE SERVICIO.** Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de monta llantas, venta de lubricantes, al por menor y la expendio de combustibles para los mismos. (ver expendio de combustibles).
- **ESTRUCTURA.** Es el conjunto de elementos portantes de una construcción, ejecutando con cualquier material y fijado al suelo de un modo directo o indirecto.

- **ESTRUCTURA URBANA.** Es la organización física de las actividades urbanas.
- **EXPENDIO DE COMBUSTIBLE.** Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículo y la venta por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.
- **FACHADA EXTERIOR.** Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública comunal.
- **FACHADA INTERIOR.** Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.
- **FONDO DE LOTE.** Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho del predio.
- **FRENTE DEL LOTE.** Es la longitud de su línea de demarcación.
- **FUNERARIA.** Establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios mortuorios.
- **GARAJE PRIVADO.** Es el lugar o local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de sus ocupantes.
- **GARAJE PÚBLICO.** Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener, alquilar, o vender vehículos de pasajeros o de carga.
- **HABITACIÓN.** (lugar habitable). Edificio o parte de él que se destina para habitar.
- **HOTEL.** Es el establecimiento para el hospedaje de transeúntes.
- **IMPACTO AMBIENTAL.** Es el grado de contaminación generado, por el funcionamiento de una actividad urbana.

- **IMPACTO SOCIAL.** Son incomodidades de tipo socio psicológicas generados por el funcionamiento de una actividad.
- **IMPACTO URBANO.** Es el grado de generación de nuevos usos de tráfico que se presentan por funcionamiento de una actividad urbana.
- **INCOMODIDAD.** Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos, como consecuencia de sus características de funcionamiento.
- **ÍNDICE DE HABITABILIDAD.** Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.
- **INDUSTRIA EXTRACTIVA.** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.
- **INDUSTRIA JARDÍN.** Es el establecimiento industrial con un uso más extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas y áreas libres.
- **INDUSTRIA TRANSFORMADORA.** Es aquella destinada a la fabricación, ensamble y reparación de productos.
- **INTENSIDAD DE USO.** Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.
- **LEGALIZACIÓN.** Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio esto es, la aprobación del plan y la expedición de la reglamentación respectiva.

- **LÍMITE PERMISIBLE DE CONTAINACIÓN.** Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.
- **LÍMITES DE UBICACIÓN.** Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.
- **LÍNEA DE MARCACIÓN.** Lindero entre un lote y las áreas de un uso público.
- **LINDERO.** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote de una zona de uso público o comunal o área de canje.
- **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN.** Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso.
- **LOTE O SOLAR.** Es el terreno resultante de la división de una manzana, deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a una o más vías o zonas públicas.
- **LOTE MÍNIMO.** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.
- **LOTE ESQUINA.** Es el terreno situado en la intersección de dos vías si estas forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados (135°).
- **LOTEO.** Es una división de un globo de terreno en lotes.
- **MAYA VIAL.** Es el conjunto de vidas que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
- **MANZANAS.** Es el área dentro de un trazado urbano limitado por zonas de uso público.

- **MEJORAMIENTO URBANO.** Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.
- **NIVEL OFICIAL.** Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma:
 - a) En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponden a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de marcación.
 - b) En los lotes con frentes discontinuos, hay tantos niveles oficiales, cuantas líneas de demarcación discontinuas.
- **NOCIVIDAD.** Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total de elementos inertes.
- **NORMA.** Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales, que regulen o encausen el desarrollo de la ciudad.
- **NORMA MÍNIMA.** Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de regulación de las especificaciones urbanísticas y técnicas del servicio público según las cuales se pueden adelantar desarrollo residenciales o localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.
- **NORMALIZACIÓN.** Es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollo que se apartan de disposiciones que encausan o regulan su funcionamiento.
- **OBRAS DE SANEAMIENTO.** Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin que puedan ser usados en condiciones sanitarias.
- **PARAMENTO.** Es el plano vertical que alimenta la fachada de edificación. Cuando no existe ante jardín coincide con la línea de demarcación.
- **PERÍMETRO DE SERVICIOS.** Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y suministro de servicios públicos dentro de la ciudad.

- **PARQUE.** Es el área uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones para recreo y deportes de la comunidad.
- **PATIO.** Es el espacio no cubierto distinto de los aislamientos, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitaciones (ver habitación).
- **PISO ADICIONAL.** (Ver desvan).
- **PISO FINO.** Es el acabado superior definitivo de un piso.
- **PLATAFORMA BÁSICA.** En algunas zonas comerciales, es un conjunto de los primeros pisos de la construcción que tiene determinada altura obligatoria.
- **PLANO.** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio y otras obras o superficie.
- **PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN.** Es la representación catográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial en áreas de actividad múltiple y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.
- **PLANO TOPOGRÁFICO.** Es el plano en el cual se presenta gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y características de superficie.
- **POLUCIÓN.** Es la presencia de sustancia de carácter físico, químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- **POTICO.** Es el espacio cubierto resultante del retroceso sobre una vía pública de una construcción en el primer piso únicamente.
- **PREDIO.** Es el terreno destinado de las propiedades vecinas con exceso a una o mas zonas de uso público o comunal.

- **RAMPA.** Superficie inclinada para la circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.
- **REFORMA LOCATIVA.** Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.
- **REFORMA SUTANCIAL.** Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.
- **REGLAMENTACIÓN.** Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.
- **RESIDENTE.** Es la persona que habita en un lugar.
- **RELOTEO.** Es la modificación de la distribución, área o forma de loteo.
- **RETROCESO.** Es el aislamiento de la edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta.
- **RONDA DE LOS RÍOS.** Es un área de reserva agrícola, no edificable, de protección o control ambiental o ecológico, localizado de ambos costados de los ríos o quebradas.
- **SARDINELES.** Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.
- **SEMISÓTANO.** En una edificación, es un nivel de construcción o piso, parcialmente subterránea, en el cual ninguna de las fachadas sobresale de más de uno con cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

- **SEPARADORES.** Es la faja que separa dos calzadas.
- **SERVICIOS PÚBLICOS.** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica) suministradas o no por el estado.
- **SOTANO.** Es la parte subterránea de un edificio.
- **SUBDIVISIÓN.** Es la partición material de un lote.
- **SUPERMANZANA.** Es el área integral dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales principales o de nivel superior.
- **TORRE.** Edificación aislada de varios pisos de altura destinada a un uso o actividad urbana.
- **URBANIZACIÓN.** Es el resultante del proceso mediante el cual un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura dividido en áreas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y acto para construir de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.
- **URBANIZACIÓN EN DESARROLLO.** Es aquella cuya obras están en ejecución de acuerdo con la licencia expedida por la oficina de planeación.
- **URBANIZADOR RESPONSABLE.** Es toda persona natural o jurídica, que en su propio nombre o el del propietario de un terreno directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo acondiciona para la construcción de edificaciones de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.

- **USO.** Es el tipo de utilización asignada a un terreno a una edificación o parte de estos.
- **USO COMPATIBLE.** Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal no ocasionan peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.
- **USO COMPLEMENTARIO.** Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.
- **USO PERMITIDO.** Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad independientemente del tratamiento al que este sometida está área.
- **USO PRINCIPAL.** Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.
- **USO RETRINGIDO.** Es aquel cuya localización y funcionamiento en un área de actividad, requieren del concepto favorable de la oficina de planeación.
- **VIVIENDA.** Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR.** Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.
- **VIVIENDA MULTI FAMILIAR.** Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a tres, o más familias en un mismo lote.
- **VOLADIZO.** Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.

- **ZONA.** Es el área correspondiente a las subdivisiones de las áreas de actividad.
- **ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA AMBIENTAL.** Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con méritos o valor para el paisaje urbano o rural.
- **ZONA DE INFLUENCIA.** Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.
- **ZONA VIAL.** Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

2. DEFINICIÓN DE AREA URBANA “PERÍMETRO URBANO”

Se define como área urbana el territorio inscrito dentro del perímetro urbano, previamente aprobado mediante acuerdo del honorable concejo municipal,

entendiéndose por perímetro urbano la línea imaginaria técnicamente definida, que límite el área desarrollable de la ciudad con posibilidad de servicios públicos.

El perímetro urbano de Becerril se define por el oeste por la margen de inundación del río maracas atravesando la vía a la Guajirita, bordeando el hospital San José hasta encontrar la carretera nacional a Valledupar; por el oriente bordea la carretera nacional, luego la calle 1° hasta llegar al barrio Seis de Enero, bordeando Alto prado y Once de Abril para cerrar en la carretera nacional(ver plano N°), y que figurará en el plano de zonificación adoptado por el concejo municipal y el cual debe ser demarcado en el terreno y descrito según la correspondiente poligonal ligada al sistema de coordenadas del IGAC; este procedimiento los perímetros urbanos en los corregimientos de la Guajirita y Estados Unidos, para la cual se presenta la poligonal que la figura en el plano de zonificación, y que figurará en el plano de zonificación adoptado por el concejo municipal y cual debe ser demarcado en el terreno y descrito según la correspondiente poligonal ligada al sistema de coordenadas del IGAC, este procedimiento se aplicará a la definición de los perímetros urbanos de en los corregimientos de la Guajirita y Estados Unidos el cual se presenta a la poligonal que figura en el plano de zonificación.

3. TIPOS DE USOS DEL SUELO

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

1. Residencial
2. Comercial y de Servicios
3. Industrial
4. Institucional y Recreativo

3.1 RESIDENCIAL

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.

3.2 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, así mismo sobre el medio ambiente.

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.
- ➔ Áreas 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 del consejo territorial de Planeación Municipal, podrá ampliar y completar el listado 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:

1. **Alimentos y bebidas de consumo diario, de venta detal:** Carnicerías conservas, dulcerías, frutas y legumbres, graneros, pescadería, mariscos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarias, tiendas de esquina, ventas de pollo, panaderías y bizcocherías.
2. **Artículos de uso variado al detal:** Misceláneas cacharrerías, y tiendas de moda. Papelerías, librerías y revistas al detal.
3. **Artículos farmacéuticos y de tocador:** Artículos dentales, cosméticos, perfumes, drogas, productos farmacéuticos, productos de aseo personal.
4. **Servicios**
5. **Servicios Alimenticios:** fuentes de soda, cafeterías, heladerías, salones de té.
6. **Servicios Personales:** salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías.
7. **Servicios Profesionales:** oficinas de servicios profesionales y técnicos, oficinas de contratistas, consultorios médicos y odontológicos, laboratorios clínicos.
8. **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 cargue y descargue 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:

1. **Alimentos y Bebidas:** Cigarrerías, comisariatos y mercados privados o supermercados.
2. **Almacenes de ropa:** textiles al detal, telas y paños, lencería, cortinas y persianas.
3. **Artículos de cuero:** almacenes de zapatos, carteras y similares, almacenes de venta de cueros y similares.
4. **Artículos para el hogar:** almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes, alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y artículos de lujo de cocina, colchones y accesorios.
5. **Combustibles :** carbonerías distribuidoras de aceites y lubricantes.
6. **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.
7. **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.

8. **Alimenticios** : restaurantes, asaderos, tiendas mixtas, autoservicios, loncherías, pizzerías, piqueteaderos, hamburguesas, ostras, pescados y mariscos.
 9. **Financieros y Bancarios**: Bancos, corporaciones y establecimientos de crédito, compañías de seguros, bolsa de valores, agencias de finca raíz, etc.
 10. **Personales** : saunas, baños turcos, masajes, centros de estética, academias de enseñanza y gimnasia
 11. **Recreativos** : cines, café concierto, juegos de bolos, juegos de mesa y clubes sociales.
 12. **Parqueaderos**: Provisiones y permanentes.
 13. **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:

1. **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.
2. **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.
3. **Combustibles y similares:** estaciones de servicio o bombas de gasolina, ventas de gas propano, petróleo, ACPM y otros tipos.
4. **Ferretería y construcción:** depósitos de venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, cerámica, tubería. Tejas en general y láminas.
5. **Maquinaria y Equipo:** Venta de repuestos y maquinaria pesada en general, venta de chatarra y artículos de segunda, diagnósticos.
6. **Recreativos :** Juegos electrónicos, tabernas y centros artísticos.
7. **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, adaptar con grupo 4 Valledupar.
- ➔ 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.

3.3 INDUSTRIAL

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

Clasificación

Los usos industriales o sea aquellos destinados a la explotación y transformación de materia prima se clasificarán así:

Grupo A: Industria Extractiva

Grupo B: Materia Transformadora.

Las industrias extractivas en su condición de utilización de materias primas procedentes del suelo y subsuelo y de la producción de contaminantes está sujeta a restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental ya su impacto urbanístico según su magnitud.

La industria transformadora de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera se divide e tres clases así:

Clase 1^a . La compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Clase 2^a. La compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y a su alto impacto urbanístico.

Clase 3^a. La que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

La Secretaría de Planeación Municipal y el Consejo de Ordenamiento Territorial, determinarán los tipos de usos que comprenden cada uno de los grupos definidos en el artículo anterior.

La Secretaría de Planeación se asesorará de COORPOCESAR y la Secretaría de Salud Municipal.

En tanto se produce el listado anterior Secretaría de Planeación , previo concepto de la Secretaría de Salud, conceptuará sobre el grupo al cual pertenece cada uso industrial dentro de los criterios establecidos.

Para la clasificación de los usos industriales, Secretaría de Planeación deberá considerar las siguientes variables:

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

2. Impacto ambiental teniendo en cuenta: Consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo) producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseoso, energéticos, términos acústicos, y radioactivos).
3. Impacto Urbanístico, teniendo en cuenta: La generación de trabajos y la generación de usos conexos.
4. Tipos de Productos.

3.3.1 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 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.

3.3.2 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.

3.3.3 Según su Impacto Ambiental

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

3.3.4 Según su Impacto Urbanístico

Generación de tráfico y generación de usos conexos.

3.4 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:

1. **Asistencial:** puestos de salud.
2. **Culto:** capilla y casas parroquiales.
3. **Educación:** escuela maternal, guarderías, biblioteca de barrio, escuela primaria, colegios de enseñanza secundaria.
4. **Recreacionales:** parque infantil, parque infantil, parque de manzana, unidad deportiva.
5. **Social:** Centros comunales.

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:

1. **Administrativos :** Inspección de Policía, Telecomunicaciones, Inspección de Tránsito y Transporte, oficinas municipales, notarias, oficina de impuestos nacionales, oficina de registros, juzgados, correos y telecomunicaciones y registradurías.
2. **Asistencial:** Centros de salud, centros asistenciales, cruz roja.

3. **Culto:** Iglesias y centros parroquiales.
4. **Culturales:** Bibliotecas públicas, teatros al aire libre, salas de concierto, academias y asociaciones profesionales.
5. **Educación:** Institutos técnicos especializados, centros de capacitación de adultos para actividades manuales y agroindustriales.
6. **Recreacionales:** Parque de barrio, complejos deportivos.
7. **Social:** Clubes sociales.

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

1. **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.
2. **Asistencial:** Clínicas y Hospitales.
3. **Educación:** Universidades.
4. **Recreacional:** Villa Olímpica, Parque Municipal, Zoológico, Coliseo de ferias y exposiciones, Clubes Campestres, Plaza de Toros, Circo.
5. **Seguridad:** Instalaciones Militares, Cuartel de policía, cuerpo de Bomberos, Defensa civil.

4. ZONIFICACIÓN

La zonificación se constituye en el instrumento que controla y ordena el territorio antes las transformaciones producidas en los procesos de expansión urbana; permite la racional utilización de infraestructuras, equipamientos 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 los cascos urbanos y sus áreas de influencia se presenta a continuación la siguiente clasificación de zonas:

- Zona de Actividad Múltiple: **Z.A.M**
- Zona Desarrollo Industrial: **Z.D.I**
- Zonas Institucionales: **Z. I. N**
- Zona Residencial : **Z.R.**
- Zona de Expansión Urbana – Vivienda de Interés Social : **Z.E.U - VIS**
- Zona de Expansión Urbana: **Z.E.U**
- Zona de Conservación Ambiental: **Z.C.A**
- Zona de Conservación Arquitectónica **Z.C.Ar**

4.1 ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (Z.A.M)

Corresponde a aquellas zonas en las cuales no se establece como exigencia urbanística, la consolidación de área a partir de unos usos principales o predominantes, sino a partir de la mezcla de unos usos permitidos dentro de ciertos márgenes de coexistencia.

Las zonas de actividad múltiple se clasifican así:

4.1.1 Z.A.M – 1 Múltiple con residencial, Comercio e Industria de bajo impacto

USOS

→ PERMITIDOS

a) Residencial, grupos I, II y III

b) Comercial y Servicios

Tipo A: Grupo I, II, y con excepción de los indicados en el numeral 3 del grupo III (gasolineras)

Tipo B: Grupo I y II

c) Industrial

Pequeña y Mediana industria Grupo B clase 1y 2

d) Institucional

Grupo III Seguridad (Central de Policía)

Grupo II Recreativos (Parque de manzana, Polideportivo)

→ PERMITIDOS CON RESTRICCIÓN

a) Comercio y servicio:

Tipo A: Grupo IV

b) Institucional grupo III

c) Industrial grupo B clase 3

→ POHIBIDOS

a) Industrial Grupo A

b) Comercio servicio tipo B Grupo IV con excepción de funerarias

4.1.2 Z.A.M – 2 Múltiple con Residencial, Comercio e Industria de mediano impacto.

USOS

➔ **PERMITIDOS**

a) Residencial Grupo III

b) Comercial y Servicios

Tipo A: Grupo I, II, III, IV

Tipo B: Grupo I y III

c) Industrial Grupo B clase 1,2 y 3

d) Institucional Grupo III numeral 1 (Terminal Transporte Nacional)

➔ **PERMITIDOS CON RESTRICCIÓN**

a) Residencial Grupo I yII

b) Industrial Grupo I, II y III

4.2 ZONAS DESARROLLO INDUSTRIAL (Z.D.I)

Son aquellas en donde debe predominar en mayor o menor grado ciertos usos calificables de principales que como tales pueden coexistir con otros compatibles o complementarios, que en ningún momento pueden desvirtuar la especialización de usos del área.

4.2.1 Zonas de Desarrollo Industrial – Z.D.I

Zona destinada a albergar usos industriales, es decir aquellos relacionados con la explotación, transformación de materia prima y que utilizan para su soporte instituciones y edificaciones que requieren localizaciones, servicios y especificaciones apropiadas para el desarrollo de esta actividad.

En la cabecera municipal la zona de desarrollo industrial se encuentra ubicada en el sector occidental de la misma entre la carrera 2 y la avenida accidental; calles 9 y 3A.

USOS

→ PRINCIPAL

INDUSTRIAS Grupo A (en su condición de utilización de materia prima, extraída del suelo y subsuelo.

INDUSTRIAS Grupo B Clases 1,2,3

→ COMPLEMENTARIO

Comercio y servicios tipo A Grupo II numerales 8,9,10, Institucional, Grupos Iy II Recreacionales.

→ RESTRINGIDO

Comercio y Servicios Tipo A Grupo III

Comercio y Servicios Tipo A Grupo IV Servicios

→ PROHIBIDO

a) Comercio y servicios tipo A Grupo I,II excepto numeral 8,9,10

b) Institucional Grupo I,II excepto Recreacionales y Grupo III, excepto numeral 5

c) Residencial grupo I,II y III

4.2.2 Zonas Institucionales – Z.I.N

Son aquellas zonas cuyas no implican actividades relacionadas con servicios de amplias coberturas a la población ya sean administrativa, asistenciales, educativas, Recreacionales, sociales, religiosos, culturales.

Los equipamientos que prestan servicios institucionales en las zonas urbanas del municipio, se encuentran dispersos, cubriendo un radio de acción determinado, especialmente los relacionados con educación y recreación.

Los servicios de gobierno, justicia, notaria, registro se nuclearán en un centro administrativo, tendiente a facilitar la complementariedad que debe existir entre los mismos cuya dirección es la manzana comprendida entre las calles 10 y 11 y carreras 6 y 7 de la ciudad de Becerril.

4.2.2.1 Zonas Institucionales de Actividad Dispersa

Presentan estas características las zonas ocupadas con equipamientos de educación recreación, salud, cultura, comunitaria, religión y cuyo uso principal está determinado por la naturaleza de la actividad que en ellos se desarrolla.

→ COMPLEMENTARIOS

- a)** Comercio y servicios tipo A Grupo I numeral 5 y Grupo II numeral 8 y los demás necesarios para el adecuado funcionamiento del uso principal.

Con la intensidad y localización que establece Planeación Municipal, las demás normas serán las de las áreas de actividad especializada o múltiples en donde se encuentran cada uno de los equipamientos institucionales en mención.

4.2.2.2 Zonas Institucionales de Actividad Concentrada

USOS

→ PRINCIPAL

Institucional Grupo II y III Administrativo en lo relacionado con Palacio de Gobierno, Justicia, Notaría, Registraduría, Inspecciones de Policía, Administración de Servicios Públicos, UMATA, Tránsito y Transporte.

→ COMPLEMENTARIOS

Comercio y Servicios Tipo A Grupo I y II numerales 1,8,9,10,12,13 y varios.

→ RESTRINGIDOS

Residencial Grupo I,II y III

→ PROHIBIDOS

Comercio y Servicios Tipo A Grupo III y IV, Industria Grupo A y B.
Comercio y Servicios Tipo B

4.2.3 Zona Residencial

Se define como zona residencial aquella cuyo suelo es ocupado por edificaciones o unidades de vivienda que tienen la función arquitectónica y ambiental principal de dar albergue en forma adecuada a una comunidad.

4.2.3.1 Residencial Consolidado

Actualmente las zonas urbanas del municipio (Cabecera y Corregimentales) presentan sectores considerados residenciales en estado de consolidación, ya que

están provistos de equipamientos institucionales, servicios públicos domiciliarios, red vial definida y principalmente la infraestructura de vivienda necesaria que le otorga el carácter de residencial. A este sector pertenecen los barrios Becerril Plaza, Trujillo, Sourdis, San José, San Luis, La Candelaria, La Esperanza, Santo Tomas, Altos Divino Niño, y las cabeceras corregimentales de la Guajirita y Estados Unidos.

4.2.3.2 Residencial en Consolidación

El sector residencial en consolidación, esta compuesto por los barrios: 6 de Enero, Alto Prado, Los Campanos, Once de Abril, Divino Niño; presentan deficiencias en cuanto a la cobertura de los servicios públicos, equipamientos básicos, igualmente en la infraestructura de vivienda.

USOS

➔ PRINCIPAL

Residencial Grupos I, II y III

➔ COMPLEMENTARIO

Comercio Tipo A Grupo I

Comercio Tipo A Grupo II exceptuando numerales 4,5,6 y 7

Institucional Grupo I y II

Industrial Grupo B Clase 1

Industrial Grupo A numeral 7

➔ RESTRINGIDO

Comercio Tipo A Grupo II numerales 4,5,6 y 7

Industrial Grupo B Clase 2

→ PROHIBIDO

Comercio Tipo B Grupo I y II
Comercio Tipo A Grupo III y IV
Institucional Grupo III
Industrial Grupo B Clase 3
Industrial Grupo A exceptuando numeral 7.

4.2.3.3 Residencial de Expansión Urbana

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 infraestructura de servicios públicos.

Como áreas de expansión urbana se determinaron los globos de terrenos ubicados dentro del perímetro urbano adyacentes a los barrios 6 de Enero y Alto Prado, de igual forma el triángulo formado por la avenida occidental, la carretera nacional y la ciudadela Carbones del Caribe.

Los usos para esta zona serán los mismos establecidos para las áreas residenciales consolidadas y en consolidación.

4.2.4 ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL- Z.C.A

Se trata de franjas de terrenos que tienden a mantenerse libres de contaminación, zonas de conservación ecológica y ambiental, y por estas características limitan y condicionan el uso; fundamentalmente sirven como filtros ambientales entre diferentes zonas.

Al interior de esta clasificación se encuentran zonas de sistema hidrográfico que son áreas de preservación ambiental, establecidas con el fin de garantizar la

permanencia a las fuentes hídricas y evitar las calamidades resultantes de las crecientes e inundaciones.

Los límites del área de reserva de la ronda del río Maracas, están dados por la barranca natural indicativa de los límites de inundación, igualmente en el río Tucuy, estableciéndose la distancia de 30mts a cada lado del eje de estos; para las acequias y arroyos 10mts y en estas rondas no se permitirá ningún tipo de uso fuera del correspondiente al ambiente natural de estas.

La acequia que atraviesa la cabecera municipal de oriente a occidente construida en el pasado para satisfacer necesidades de riegos de cultivos, presenta actualmente intervenciones físicas consistente en revestimiento en piedra del canal, construido para prevenir desbordamiento del caudal para prevenir desbordamientos obras que serán complementadas para consolidar un parque lineal, obras que contemplan acciones de tipo forestal y recreativo, constituyendo el uso principal que se le dará al área para lo cual se debe aprovisionar un retiro paralelo en ambas orillas de 10mts como mínimo.

USOS

→ PRINCIPALES

Forestal

→ RESTRINGIDO

Recreativos y Turísticos (Que no impliquen construcciones ni pernoctancia de los usuarios).

a. Industrial: Pequeña industria. Grupos I y II. Mediana industria. Grupo I.

b. Institucional y recreativo. Grupo I y II.

Usos Restringidos

Todos los demás

Usos Prohibidos

Industria pesada

5. PLAN DE VIAS

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.

5.1 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.

5.2 SISTEMA VIAL

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 No. .

El nuevo sistema vial está compuesto por siete tipos de vías agrupadas en tres subsistemas:

5.2.1 Subsistema Regional: Este subsistema está conformado por las vías que permiten la comunicación de la ciudad con los municipios vecinos, región Caribe e interior del país.

a) V – 1 Bulevares: Son aquellas vías propuestas para descongestionar el tráfico en la vía Troncal existente, recomendando en forma perimetral la zona oriental de norte a sur y otra que penetra a la zona occidental, que parte desde la glorieta de la entrada del norte , bordeando el perímetro hasta la vía a la Guajirita dando fácil acceso a la zona carbonífera del Descanso y la Zona Industrial.

b) V – 2 Troncal: es la vía nacional que atraviesa la ciudad de norte a sur, la cual será sometida a una ampliación reglamentaria según disposiciones de INVÍAS, manteniendo flujos de doble sentido en una calzada única.

5.3 SUBSISTEMA ARTERIAL BÁSICO EN ÁREAS DESARROLLADAS

Son las vías que penetran a la trama urbana y penetran factibilidades por su ampliación y convertirlos en ejes de reparto de flujos a los distintos sectores.

En este subsistema están contempladas las siguientes vías:

a) V – 3 .- La Kra 10 entre calles 1 y 8 (de la Barra).

La calle (calle del algodón) desde la Kra 5 hasta entrar a la avenida de occidente.

Son vías de dos calzadas con separador de 3 mts y andenes de 5 mts a cada lado.

b) V – 3^a.- Corresponden a este perfil las siguientes vías:

- Calle 11 (Gaitán) entre Kra 5 hasta avenida occidental
- La Kra 7 partiendo de la Kra 5 (troncal) hasta la calle 11 (Gaitán).

5.4 SUBSISTEMA ARTERIAL SECUNDARIO

Pertencen a este las vías de menos dimensión pro conservan gran importancia por prestar el beneficio directo a la población.

5.4.1 Intervenciones Puntuales

- 1)** Construcción de Avenida Oriental que borde la ciudad de sur a norte por la parte oriental, partiendo de la carretera nacional en la entrada sur hasta encontrar la calle 1 al norte de la ciudad, con característica de V – 1.
- 2)** Construcción de la calle 1 que va desde la Avenida Oriental hasta la Kra Carretera Central (V – 1).
- 3)** Dar carácter de V – 1 al tramo de la carretera nacional comprendido entre la calle 1 y una glorieta propuesta en la entrada norte, de donde parte la Avenida Occidental que penetra bordeando la zona occidental hasta encontrar la vía a la Guajirita (calle 9) también con características (V –1).
- 4)** Ajustar dimensionalmente a la carretera nacional con las normas de INVÍAS, constituyéndola en (V – 2).
- 5)** Construcción de vías (V – 3) construcción de vías a) La calle desde la carretera nacional hasta la intersección de la avenida Occidental y la Avenida a la Guajirita.

6) Convertir la Calle Gaitán (Calle 11) en V – 3A desde la carretera nacional hasta la Avenida Oriental y la Kra 10 desde la calle 1 hasta la calle 8 (Calle de la Barra).

7) Empalmes de las calles 8,9,10 denominándolas V – 4.

8) También serán vías V – 4 las siguientes:

Calle 6 desde la Carretera Nacional hasta la Avenida de Oriente.

Calle 9 desde la Carretera Nacional hasta la Kra 1^a, las calles 10 y 11 desde la Kra 5 hasta la Kra 4 sur.

La Calle 12 y partiendo de la Concentración Escolar Ángela María Torres Suárez hasta el perímetro urbano al occidente; la calle 13 desde el perímetro occidental hasta la Avenida Oriental.

La Calle 1 desde la carretera hasta el Hospital San José, la Kra 6 desde la calle 8 (de la Barra) hasta la calle 1.

6. 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, la armonía y el uso razonable del suelo según los planes de expansión de las redes de servicio público para una correcta interpretación de las presentes normas deben tenerse en cuenta las definiciones contempladas en el capítulo.

6.1 NORMAS GENERALES

6.1.1 Semisótanos

Se permitirá la construcción de semisótanos cuando cumplan las siguientes normas:

- 1) el nivel inmediatamente superior al semisótano, no podrá tener una altura mayor a un metro con diez centímetros (1.10m).
- 2) Para dar licencia de construcción en estos casos, el interesado deberá presentar una certificación de las empresas de Servicios del desagüe del semisótano.
- 3) El área del semisótano se computará en los cálculos del área bruta y de las áreas de ocupación y de construcción de la edificación.

6.1.2 Sótano

Únicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos cuartos de maquina, o subestaciones de servicios y que cumplan las siguientes normas y disposiciones.

- 1) Provisión de un sistema de bombeo para aguas negras y lluvias.
- 2) Los daños que puedan presentarse en él no podrán ser causa de reclamos, ante las entidades Municipales.
- 3) El área del sótano no se computará en los cálculos del área total constituida, ni en las áreas de ocupación y de construcción de la edificación.

6.1.3 Azoteas y Torres

1) Azoteas: Los edificios podrán cubrirse con azoteas si se cumplen las siguientes condiciones:

a) Que el cerramiento exterior de la azotea retroceda con relación de la fachada al plano de la fachada, una distancia igual al voladizo y si no lo hubiere, una distancia de un metro (1m). El cerramiento o baranda perimetral de la azotea no podrá tener una altura mayor de un metro (1) en las fachadas ni de un metro con sesenta (1.60m), en los linderos y entre estas dos alturas habrá una solución de continuidad.

b) Que las áreas cubiertas de la azotea, utilizable para escalera, descanso, lavadero, etc. Sean computadas en el área de construcción.

2. Torres: Para instalaciones mecánicas: las torres de los ascensores, tanques de agua y similares, no se tendrán en cuenta al aplicar las disposiciones de altura máxima, pero deberán cumplir las siguientes normas.

a) La suma de las áreas ocupadas por estas torres no deberán exceder del quince por ciento (15%) del área total cubierta. Estos volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco metros (5m), desde el parámetro de las fachadas exteriores del último piso.

b) Al presentar los planos para la aprobación de la construcción a la oficina de planeación Municipal se deberá adjuntar los estudios arquitectónicos de esta parte del edificio.

6.1.4 Balcones Salientes

Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

1. Que se aislen de los linderos por una distancia mínima de tres metros (3m).
2. Que no sobresalga una distancia mayor de un metro (1m) de cualquier límite de ubicación, en fachadas sobre calles, regirán las medidas para voladizos.
3. Las áreas ocupadas por balcones salientes por tres lados no serán incluidas en el computo de las áreas de ocupación y construcción.

6.1.5 Voladizos

Será permitida la construcción de voladizos que cumplan las siguientes normas:

- a) Los voladizos sobre fachadas de la calle deberán proyectarse en forma que se asegure, en lo posible, una solución de continuidad con los edificios adyacentes.
- b) Los voladizos podrán sobresalir sobre las fachadas de la calle una distancia determinada según la vía a la cual de frentes así:

Sesenta centímetros (0.60 m) para vías V-5 y V-P ochenta centímetros (0.80 m) para vías V-4 un metro (1.m) para vías V-1, V-2 y V-3.
- c) El área de voladizos se computará en los cálculos de áreas de ocupación y las áreas de construcción.
- d) Sobre las vías públicas no se permitirán voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m).

6.1.6 Espacio para Estacionamiento

El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) por cinco metros (5m) para usos residenciales.

Para usos comerciales, residenciales e institucionales el 20% de los cupos exigidos tendrán dimensiones mínimas de 2.75 m por 6 m; y el porcentaje restante podrá tener las dimensiones mínimas para vivienda.

En los usos industriales el 40% de los cupos exigidos tendrán dimensiones mínimas de 2.75m por 7 m y el porcentaje restante podrá tener las dimensiones mínimas para vivienda.

Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizado fuera de la vía pública.

6.1.7 Espacio para Cargue y Descargue

El área de cargue y descargue, en las zonas comerciales les será de tres por ocho metros (3.0 x 8.0m) y deberá ser localizados fuera de la vía pública.

6.1.8 Patios

En edificaciones hasta de tres pisos no podrán tener un área menor de 9m² con un lado no menor de 3m, y en edificaciones hasta de 5 pisos el área mínima será de 16m² con lado no menor de (4m). Para edificaciones de mayor altura el patio tendrá como lado menor el equivalente a $\frac{1}{4}$ de la altura.

6.1.9 Construcciones Anexas

Las construcciones anexas deberán cumplir las normas sobre antejardines y aislamientos acordados para diferentes zonas y no podrán situarse fuera del

área para ubicación, no podrán construirse dentro del antejardín, cubiertas, kioscos ni otros anexos.

6.1.10 Cerramientos

Los cerramientos se construirán en muros llenos hasta una altura mínima de (2.5m). En el antejardín solo podrá cerrarse con muros hasta una altura de (0.50 m) y podrá llegarse con una altura de (2.00m) con rejas o verjas; no se permitirá cerramiento del antejardín en los usos Comerciales, como tampoco en los industriales cuando utilicen parcialmente el antejardín para estacionamientos.

6.1.11 Avisos

En la vivienda únicamente se permitirán placas de identificación de la propiedad o placas de profesionales con un áreas máxima de (.14x.20) y sin iluminación.

En otros usos serán reglamentados por planeación Municipal sin que pueda ser mayor de 2m² ni sobresalir mas de un metro (1m) de la fachada.

6.1.12 Culatas

Cuando al construir una edificación, quedan al descubierto culatas en ésta o en las construcciones adyacentes. Su arreglo y presentación estarán a cargo del propietario de la nueva edificación para lo cual deberán usar materiales similares a los de la fachada.

6.1.13 Equipamiento Comunal

Todo proyecto desarrollado por el sistema de agrupación o de conjuntos o multifamiliar, debe contemplar áreas libres de propiedad comunal con un mínimo de quince metros cuadrados (15m²) por cada ochenta metros cuadrados (80m²) construidos para uso de vivienda. El 50% del equipamiento exigido será para uso recreativo.

6.2 NORMAS PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

En la zona de actividad múltiple Z.A.M. todas las construcciones deberán tener en cuenta las normas generales y todas las que a continuación se expresan:

6.2.1 Área y Frente Mínimo de Lote

Áreas 90 M² frente 6M

6.2.2 Alturas

Hasta (3) pisos en lote mínimo, en lotes con frente superior a 15m y área mayor de 500m² hasta 5 pisos.

6.2.3 Aislamientos

a) Antejardines:

5 m sobre vías V-1

3 m sobre vías V-3

3 m sobre Vías V-3A

3 m sobre vías V-4 mínimo 35/ bre vías V-5

1 m sobre vías V-P

Nota. Los aislamientos sobre la vía V-4 pertenecientes al áreas de renovación urbana se conservarán los existentes debido a que en ellas se encuentran edificaciones con tratamiento de conservación arquitectónica

b) Posterior:

Un mínimo de tres con cincuenta (3.50m) del primero al tercer piso y el equivalente a un tercio de la altura total de la edificación en los pisos siguientes con un mínimo de 5m. Para los lotes mínimos solamente se exigirá para el 50% del fondo del lote en proyectos de hasta tres plantas.

c) Lateral:

Opcional en proyectos de hasta tres (3) pisos con una dimensión mínima de 3 m en caso de plantearse.

En edificaciones de mayor altura será obligatorio y podrá utilizarse para estacionamientos.

6.2.4 Patios

Lo contemplado en las normas generales

6.2.5 Avisos

Se permitirá la colación de avisos comerciales sin iluminación intermitente, perpendiculares o paralelos a la fachada del local, no mayor de dos metros cuadrados (2m²) y que no sobresalgan mas de 1m del parámetro.

6.3 NORMA PARA AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL

Toda Construcción ubicada en área de actividad residencial deberá tener en cuenta además de las normas establecidas en el presente numeral, las normas generales ya enunciadas.

6.3.1 Residencial con Tratamiento de Desarrollo

6.3.1.1 Densidad

Máximo 90 viviendas por hectáreas.

6.3.1.2 Área y Frente de Lotes

Área Mínima de 90M² y máxima de 120 m² . Frente Mínimo de 7m para bifamiliares y 6 m para unifamiliares.

6.3.1.3 Altura

Hasta dos (2) pisos

6.3.1.4 Áreas de Ocupación y Construcción

El área máxima de ocupación será del 65% del área del lote en lotes medianeros y del 70% en lotes esquineros. El área máximo de construcción debe ser del 130% del área del lote.

6.3.1.5 Aislamientos

a) Antejardín:

Cinco metros (5m) sobre las vías V – 1 tres metros (3m) sobre las vías V-3,V-3A y V-4 un mínimo de 3 m desde el bordillo en las vías V-5 y un metro (1m) sobre las vías V-P (Peatonales).

b) Posterior

Tres con cincuenta (3.50m) en el 50% del fondo del lote.

c) Lateral

No se exige. En caso de dejarse, no se puede ser menor de tres metros (3m).

6.3.2 Residencia con Tratamiento de Renovación y Conservación Arquitectónica

Se han fusionado estos dos tratamientos dado que físicamente así se encuentran, ya que los elementos (edificaciones) a conservar se encuentran dispersas en el área de tratamiento de renovación , para tal efecto se considerarán las siguientes normas:

a) No se permitirá la demolición de los siguientes inmuebles: (Direcciones y Cédulas Catastrales) por considerarlos obras de valor arquitectónico e histórico.

b) Además de las normas que a continuación se expresan se tendrán en cuenta las determinaciones en detalle por el Estudio del Plan Becerril – Plaza.

6.3.2.1 Área y Frente Mínimo de Lotes

90 m² y frente mínimo de 6 m.

6.3.2.2 Altura

Hasta Tres (3) pisos en lotes mínimos cinco (5) pisos en lotes con frentes igual o superior a quince (15 m).

6.3.2.3 Aislamientos

a) Antejardines:

5 m sobre vías V-1

3 m sobre vías V-3, V-3A

3 m sobre vías V-4 con excepción de las calles 8,9,10, ya que en ellas se conservará el lineamiento existente por encontrarse sobre estas vías construcciones con tratamiento de conservación arquitectónica .

b) Posteriores:

Un mínimo de tres con cincuenta (3.50m) del primero al tercer piso.

c) Laterales:

No se exige para edificaciones hasta de tres (3) plantas. Cuando se plantee, su dimensión mínima será de tres metros (3m). En edificaciones de mayor altura este aislamiento será obligatorio y podrá utilizarse para estacionamientos.

a) Entre edificaciones:

Cuando se prevean edificaciones aislados dentro de un mismo predio, el aislamiento mínimo será de seis metros (6m) cuando exista enfrentamiento de fachadas con vista.

6.3.3 Institucional

6.3.3.1 Disperso

Los equipamientos institucionales dispersos optarán las normas del sector donde se encuentren.

6.3.3.2 Concentrado

Por encontrarse insertado en el área de renovación urbana se regirá por las normas del capítulo (6.3.2).

6.3.4 Industrial Transformadora

6.3.4.1 Área y frente Mínimo

Área mínima de 800 m² y frente mínimo de 15 mts

6.3.4.2 Área Máxima de Ocupación

Sesenta y cinco por ciento (65%) del área del lote.

6.3.4.3 Área Máxima de Construcción

El 130 % del área del Lote.

6.3.4.4 Aislamientos

a) Antejardines:

10 mts sobre las vías V-1 y V-3 8 mts sobre las demás

Podrá utilizar el 60% del antejardín para estacionamiento de visitantes de acuerdo con un diseño previo que deberá aprobar Planeación Municipal.

b) Laterales:

Mínimo de tres con cincuenta (3.50m)

c) Posterior:

De cinco metros (5m)

6.3.4.5 Área de Cargue y Descargue

El seis por ciento (6%) del área del Lote.

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.

6.3.4.6 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:

Mínima	
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 aislamiento 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 aislamientos, 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.

6.3.4.7 Aislamientos

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

6.3.4.8 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:

No. de Pisos	Altura Máxima de la Fachada	Aislamiento posterior
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.

6.3.4.9 Aislamiento Lateral

Sería 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.

6.3.5 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 dieren 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.

6.4 Normas de Urbanizaciones y Proyectos Conjuntos

6.4.1 Normas de Proyectos Aislados

6.4.1.1 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 M² – 400 M²)
- ➔ En sectores de densidad media: de cuatrocientos a cincuenta metros cuadrados (400 M² – 150 M²)
- ➔ En sectores de densidad alta: de ciento cincuenta a noventa metros cuadrados (150 M² – 90 M²), podrá aceptarse un área inicial construida de cuarenta mts cuadrados (40 M²), 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.

6.4.1.2 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)

6.4.1.3 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.

6.4.1.4 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.

6.4.2 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.

6.4.3 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 (2.500M²)

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, terraplenados 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.

6.4.3.1 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.

6.4.3.2 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.

6.4.3.3 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.

6.4.3.4 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.

6.4.3.5 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)

6.4.3.6 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.

6.4.3.6.1 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 M2). 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 M2) 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.

6.4.3.6.2 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 M2)

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 aislamientos 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.

6.4.3.6.3 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 M²), 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 M2) 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.

6.4.3.6.4 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 complementen.

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 aparecimiento 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.

6.4.3.6.5 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 M2) 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.

6.5 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 M2). Construidos y un estacionamiento para automóvil por cada doscientos metros cuadrados (200 M2) 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.

6.6 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 M2) 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 contruidos, 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.

7. 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

7.1 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 emperadizadas, 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 otros inmuebles.

7.1.1 Estacionamiento y Parqueo en Áreas Residenciales

7.1.1.1 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.

7.1.1.2 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.

7.1.1.3 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).

7.1.1.4 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.

7.2 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

7.3 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 termino 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.

7.3.1 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.

8. 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

8.1.1 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.

8.1.1.1 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.

8.1.1.2 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.

8.1.1.3 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.

8.1.1.4 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.

8.1.1.5 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 Codazzi, 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 restituir las.

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 Codazzi, 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 constaran 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 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 tramites 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.

8.1.1.6 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.

8.1.1.7 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.

8.1.5 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.1

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 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 matricula 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.

8.1.6 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.

8.1.7 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.

8.2 DISPOSICIONES VARIAS

8.2.1 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 beneficien 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.

8.2.2 Administración del Reglamento Urbano

La administración del presente reglamento urbano estará a cargo de la Secretaría 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.

8.2.3 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.

8.2.4 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 párrafo.

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.