

CAPITULO VI

CODIGO URBANÍSTICO

SECCION I

6.1 DEFINICIONES

ACTIVIDAD CONTAMINANTE.- Toda aquella que vierte en los medios líquidos aéreos y terrestres, emisiones sólidas, líquidas y gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción y dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

AFECTACION.- Es la acción tendiente a destinar un terreno para obras de interés social, vías y servicios públicos.

AGRUPACION.- Es la obra arquitectónica ejecutada, con unidad en su diseño, compuesta por tres (3) o más unidades de un mismo uso, integradas a su totalidad por zonas de propiedad y uso privado comunal o por la combinación de zonas de uso y propiedad comunal, con zonas de uso y propiedad individual. Las agrupaciones podrán ser: De vivienda unifamiliar, de vivienda multifamiliar, de vivienda mixta unifamiliar y multifamiliar, comercial, para industria artesanal, y para industria general.

AISLAMIENTO.- Espacio no edificado en la superficie de un terreno, entre uno o más linderos y el perímetro edificado en la planta o piso de la edificación levantada. El aislamiento se considera respecto de cada planta de la edificación considerada separadamente.

Según se encuentren edificadas respecto del predio y de la edificación, podrán denominarse:

Frontal o Antejardín.

Posterior.

Lateral.

- **AISLAMIENTO POSTERIOR.-** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.
- **AISLAMIENTO LATERAL.-** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

ALCOBA.- Es el local o espacio de un edificio destinado o alojamiento, trabajo o reposo.

ALMACEN.- Es el local de una edificación destinada a la venta de artículo al detalle.

ALTURA.-

- DE LA EDIFICACION: Distancia vertical entre el punto medio de la cubierta y la cota medio o nivel medio, el promedio de los niveles o cotas del frente principal, medidos sobre el andén y por el paramento.
- ALTURA EN PISOS. Altura de un edificio dada en números de pisos o plantas.
- ALTURA UTIL POR PISO.- Distancia vertical entre el piso fino y cielo raso

AMPLIACION.- Es toda adición al área construida en una edificación.

ANCHO DEL LOTE.- Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida de lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazado por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de la demarcación y el lindero posterior del lote.

ANCHO DE VIA.- Distancia entre paramentos, de vías, vehiculares o peatonales.

ANDEN.- Es la zona de uso específicamente peatonal de la vía pública.

ANTEJARDIN.- Es el área libre privada, comprendida entre las líneas de demarcación y el límite de ubicación frontal del lote.

ANTEPROYECTO.- Es el conjunto de planos que contiene los esquemas preliminares para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

APARCADERO.- Es un estacionamiento ubicado en un edificio o en un lote.

AREA BRUTA.- Corresponde al área total del lote o terreno que se va a urbanizar o construir.

AREA CUBIERTA.- Es la suma de áreas edificadas en lote excluyendo las áreas ocupada por las azoteas, voladizos, balcones abiertos que sobresalgan de las líneas de construcción.

AREA LIBRE.- Es el área restante después de disminuir el área cubierta del área bruta del lote. El área dedicada a ventilación que sea menor que el patio, mínimo exigido no se contabilizará como área libre.

AREA NETA UTILIZABLE.- Es el área de los lotes residenciales y comerciales resultantes después de descontar del área bruta a urbanizar, las áreas correspondientes a vías, zonas verdes y servicios comunales a nivel del Barrio o Sector.

AREAS NO EDIFICADAS.- Son todas las áreas correspondientes a restricciones físicas o de zonificación en las cuales no puede realizarse ningún tipo de edificación.

AREAS DE CESION.- Son aquellas que el urbanizador cede al Municipio gratuitamente para las vías, zonas verdes y equipamiento comunitario; estas áreas son de uso público o comunitario.

AREAS COMUNALES.- Son todas las áreas tanto libres como edificadas necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria.

AREA VERDE.- Es el espacio abierto empedrado de uso público comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

AREA CONSTRUIDA.- Es la suma de las áreas de los pisos, de una edificación excluyendo azoteas, sótanos y semisótanos, siempre y cuando éstos últimos estén destinados a garajes, máquinas o servicios generales de los edificios únicamente.

AREA DE OCUPACION.- Es la parte del área cubierta localizada dentro de los linderos del lote.

AREA NO URBANIZABLE.- Son los terrenos sin desarrollar dentro del perímetro urbano y sanitario, cuyas características ambientales se deben conservar, estos sectores son:

- Áreas verdes, las rondas de los ríos, además de las áreas de uso público futuro.

AREA NETA URBANIZABLE.- Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial y servicios públicos.

AREAS DE CANJE.- Son aquellas que por dificultades en la regularización de los linderos de los lotes o terrenos, requieren modificar sus características anormales mediante el intercambio de terreno con los predios vecinos.

AVENIDA.- Es la vía Urbana con Dirección Norte-Sur u Oriente Occidente, destinada al Transito Vehicular en sentido contrarios y dividida por un separador central, construido en un material duro o blando.

AVISO.- Es todo letrero, placa, escritura, emblema, impreso o valla cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad o negocio.

AZOTEA.- Cubierta plana utilizable y eventualmente usada como área libre.

BALCON.- Es un aparte de la edificación que sobresale de la fachada, puede ser cubierta o descubierta.

BARRIO.- Es un conjunto de manzanas.

CASA DE LENOCINIO.- Mancebía. Casa donde se practica la prostitución.

CALLE.- Es la vía urbana con dirección predominante oriente – occidente.

CALZADA.- Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al Tránsito automotor.

CARRERA.- Es la vía urbana con dirección predominante norte – sur.

CARRIL.- Franja longitudinal de una calzada, delimitada dentro de la misma y con un ancho apropiado para la circulación en un mismo sentido, de un vehículo automotor o de una bicicleta.

CAUCE.- Es la zona propia ocupada por el lecho de un río, caño o quebrada.

CENTRO COMERCIAL.- Un edificio o grupos de edificios dedicados esencialmente al comercio al detal y eventualmente combinados con establecimientos que prestan servicios.

CESION.- Es la parte del predio que el urbanizador destina a zonas verdes y de equipamiento comunal.

CESION DE ZONAS.- Es la transferencia de dominio al Municipio de Cumaral a título gratuito que hace el urbanizador de las zonas destinadas al uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieran.

CHUCUAS.- Son áreas inundables o pantanosas.

CIELO RAZO.- Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

CLUB CAMPESTRE.- Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente dentro de edificaciones.

CONJUNTO ARQUITECTONICO.- Es el grupo de edificios y áreas libres comprendidas en un solo predio con un uso principal como común denominador, en el que pertenece indiviso al terreno, pudiendo tener uno o varios propietarios. Estos tendrán como propiedad privada un área edificada y una libre. Los servicios comunales y el área libre restantes, serán de uso comunitario o público.

CONSTRUCCION.- Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente.

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO.- Se denomina contaminación del medio líquido, el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces, o salinas) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), o energéticas que dañen, envenenen o perjudiquen la calidad del agua natural.

CONTAMINACION DEL SUELO.- Es el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos, que destruyen los suelos y los seres vivos que dicho medio y otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista o malolientes o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación en deterioro de la calidad del suelo o del sustento físico.

CONTAMINACION ACUSTICA.- Se denomina el exceso de ruido y sonidos nocivos, presentes en un recinto cerrado o áreas abiertas.

CONTAMINACION ATMOSFERICA, O DEL ESPACIO AEREO.- Es el acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que pueden causar enfermedad, daño o molestia a las plantas, a los animales y en especial a los seres humanos o deterioran los objetos materiales.

CONTAMINACION TERMICA.- Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajistas o climáticos.

CONSERVACION.- Es el sector determinado por aquellas áreas o edificaciones de la Ciudad, que por su grado de homogeneidad en uso y estructuras físicas, o que por su destacado valor ambiental, histórico o arquitectónico, debe ser preservado mediante la aplicación de normas especiales.

CORREDOR REGIONAL.- Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas en un uso extensivo.

COTA DE NIVEL.- Es la medida correspondiente a una altura o de una depresión tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CUADRA.- Uno de los lados de cualquier manzana por donde e presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.

CUNETETA.- Es la franja lateral de una vía o zona verde prevista para servir de desagüe de las aguas superficiales o producidas por las lluvias.

CULATA.- Es el muro de una edificación que colinda con un lote vecino lateral o posteriormente.

DEMARCACION.- Deslinde o linderación entre un espacio público y otro privado.

DESARROLLO URBANO.- Area urbanizada que ya cuenta con algunas edificaciones y/o que esta dada al servicio con fines urbanos en número plural de predios y/o edificaciones.

DESARROLLO DE EDIFICACIONES.- Es el proceso necesario para edificar en un lote.

DESVAN.- En el piso adicional, construido dentro del espacio limitado por la cubierta inclinada de una edificación.

DENSIDAD BRUTA.- Es el número de vivienda, personas o habitantes, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

DENSIDAD NETA.- Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

DENSIDAD POBLACIONAL.- Es el número de habitantes por unidad de área. Se hablará de densidad bruta y neta, según se refiere a área neta o bruta respectivamente.

DENSIDAD DE VIVIENDA.- Es la cantidad de vivienda por unidad de áreas.

DIAGONAL.- Es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de las calles, sin ser paralelas a éstas.

DIVISION.- Es la partición material de un lote.

EDIFICIO.- Es la construcción o estructura, que contiene espacios habitables para el hombre.

EDIFICACION AISLADA.- Es aquella que se encuentra rodeada, de áreas libres por todos sus contornos.

EDIFICACION CONTINUA.- Es aquella en la que no existen aislamientos laterales encontrándose unida o adosada a las edificaciones contiguas por sus dos costados laterales.

EDIFICACIONES EN SERIE.- Son edificaciones de tipo repetitivo que ocupan lotes contiguos, o quedando dentro de él un mismo lote, y construidos simultáneamente.

EDIFICACIONES PAREADAS.- Son aquellas situadas en lotes contiguos y que teniendo un diseño semejante, se encuentran unidas por un costado y tienen aislamiento en los costados restantes.

EDIFICACION ANEXA.- Es la construcción dependiente de una principal, separada de esta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

EJE DE ACTIVIDAD.- Son las áreas de lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con uso extensivo.

EMPATE.- Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas y otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

EQUIPAMIENTO.- Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias par el buen funcionamiento de una actividad que represente bienestar a la comunidad que lo utiliza.

ESQUEMA BASICO.- Es el diseño preliminar de una urbanización o de un edificio, propuesto a la oficina de Planeación Municipal, a fin de que esta pueda verificar el cumplimiento de las normas, y su relación con los predios vecinos. Es un planteamiento general sobre un proyecto de construcción, edificación, loteo o urbanización, etc., que se expresa claramente con dibujos y descripción o memorias que sin contener todos los detalles necesarios para su realización,

contiene información suficiente para verificar el cumplimiento de las normas y la relación con los predios vecinos.

ESTACIONAMIENTO.- (Parqueaderos o aparcaderos); Lugar destinado a dejar vehículos por períodos de tiempo en que no esté en uso o reparación.

ESTRUCTURA URBANA.- Es la organización física de las actividades urbanas.

ESTACION DE SERVICIOS.- Es toda construcción cuyo uso sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado servicios de montallantas, ventas de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.

ESTRUCTURA.- Es el conjunto de elementos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y esfuerzos de las mismas al piso firme.

FACHADA.- Alzada o frente de una edificación situada sobre espacios públicos, comunales o privados. Según su ubicación se llamará :

- Fachada principal o exterior, cuando dé a espacios públicos;
- Lateral, si se encuentra sobre aislamientos laterales;
- Posterior o interior, cuando se encuentra ubicada sobre patios o espacios privados anteriores o siendo diferentes a las fachadas principales o laterales.

FACHADA INTERIOR.- Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FAMILIA.- Es un grupo de personas emparentadas, por sangüinidad o afinidad, sin incluir empleados, que vivan en la misma vivienda.

FONDO DEL LOTE.- Es la dimensión resultante de dividir el área del mismo por el ancho promedio del lote.

FRENTE DEL LOTE.- Es la longitud del predio sobre la línea de demarcación.

GARAJE.- Es el espacio construido destinado establecimiento o vehículos.

GARAJE PUBLICO.- Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar vehículos de pasajeros o de carga.

INDICES.- a) DE OCUPACION: Es la resultante de dividir el área cubierta de la primera planta por el área total del lote. **b) DE CONSTRUCCIÓN.-** Es la resultante de dividir el total del área construida por el área total del lote,

descontando los espacios ocupados por los garajes e instalaciones mecánicas situadas en el sótano y/o en la azotea de la edificación. **c) DE HABITABILIDAD.** Dentro del uso o actividad residencial es la relación que debe existir entre el área construida, privado de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como unidad.

INDUSTRIAS COMPATIBLES.- Son las que por sus características o producción, no resultan nocivas o peligrosas a las áreas vecinas y que no causan ruidos, molestias, polvo o movilización de vehículos para cargue y descargue, que no perjudiquen los usos principales determinados para la zona de ubicación.

INDUSTRIA NOCIVAS.- Son aquellas que por su sistema de elaboración y producción se hacen incompatibles con los usos residenciales u otros.

JARDÍN.- Es el espacio libre de edificación y con ocupación del suelo por vegetación de distintos tipos con fines ornamentales o recreativos y de los cuales se puede hacer uso privado, público o comunal.

LEGALIZACIÓN.- Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas, establecidas como Normas con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

LINDERO.- Es la línea común que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

LINEA DE DEMARCACION.- Es la línea que divide el lote con las áreas o espacios de uso público.

LOTE.- Terreno deslindado de sus vecinos y previsto de acceso.

LOTE DE ESQUINA.- Lote que al menos por dos (2) de sus lados consecutivos, linda con vías o espacios públicos.

LOTE ENTRE MEDIANEROS O MEDIANERO.- Lote que por dos (2) lados opuestos, linda con otros predios privados.

LOTE MODULO.- Es el lote que no permite más subdivisiones, o sea, de las dimensiones mínimas previstas por las normas.

LOTEO.- Es una división de un globo de terreno en lotes.

MANZANA.- Es el área dentro del trazado urbano, limitado por zonas de uso público.

MALLA VIAL.- Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria par la movilización de bienes y personas. La integran calles y carreras diagonales y transversales.

MEJORAMIENTO URBANO.- Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad, son adecuadas o rehabilitadas utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regulación de Barrios.

MEZANINE.- Un piso intermedio colocado en cualquier planta o salón.

NIVEL OFICIAL.- Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento.

NORMAS URBANISTICAS.- Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia.

NORMA.- Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encauzan el desarrollo de la ciudad.

NORMA MINIMA.- Es el conjunto de disposiciones o estudios sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según los cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

NORMATIZACION.- Es el proceso mediante el cual se encausa y regula el funcionamiento de ciertas actividades o desarrollos urbanos, que carecen de patrones de control.

OBRA.- Es el trabajo físico que se ejecuta, sobre un predio.

OBRA DE SANEAMIENTO.- Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

OBRA DE URBANISMO-OBRA DE ADECUACION.- Son las obras que se ejecutan para proveer a un predio de vías de acceso y redes de servicio públicos y/o de sus conexiones individuales a fin de que pueda ser edificado o subdividido dejándolos en condiciones de ser edificado.

PARADERO.- Sitio o lugar sobre una vía pública, dedicado a detención momentánea de vehículos a la espera, subida o descenso de pasajeros que se usa de modo sistemático.

PARAMENTO.- La misma definición de la línea de demarcación.

PARCELA RURAL.- Es el predio ubicado en zonas agropecuarias, deslindada de las propiedades vecinas, y previstas de acceso.

PARQUE.- Es el espacio público al aire libre, encerrado o no, dedicado a la recreación popular, constituido principalmente por zonas verdes y excepcionalmente dotados de aparatos mecánicos para la diversión.

PARQUE CEMENTERIO.- Globo de terreno destinado universalmente a la inhumación de cadáveres. Debe tener características ornamentales y todos los servicios de su especialidad.

PATIO.- Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.

PENT HOUSE O ATICO.- Es el piso adicional, retrocedido con respecto a la línea de fachada y/o de los linderos laterales.

PERÍMETRO URBANO Y SANITARIO.- Es la línea que limita el área de la ciudad, donde se prevén los servicios de infraestructura y donde debe concentrarse la ciudad.

PISO FINO.- Superficie o cara superior del acabado de un piso.

PISO ADICIONAL.- Es la edificación sobre el último piso, con un área menor al índice de ocupación por piso.

PLANO.- Representación gráfica, en corte o proyección de un edificio, obra, estructura, terreno, etc.

PLANO TOPOGRÁFICO.- Es la representación gráfica en el cual se demarcan los linderos de un predio y/o las características de su superficie.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN.- Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial del Municipio de Cumaral, en zonas de actividades múltiples, zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

PLAN PILOTO.- Planeamiento urbanístico básico que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo del Municipio.

PLAN REGULADOR.- Es la ejecución real del desarrollo del plan piloto en sus distintas etapas.

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

PROYECTO.- Obra para ejecutar y su representación en los planos.

PROYECTO DE REFORMA.- Cambio que se propone con respecto al proyecto anterior, realizado o no.

PROCESO DE URBANIZACIÓN.- Es la ejecución de las obras necesarias, para el desarrollo de un terreno ubicado dentro del perímetro urbano que no haya sufrido adecuación alguna para usos urbanos.

REFORMA LOCATIVA.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural o usos vigentes.

REFORMA SUSTANCIAL.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación, alterando la densidad y 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.

RELOTEO.- Reforma al loteo original de toda o parte de una urbanización.

REMODELACIÓN.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación, con el cual se puede alterar su diseño, estructura y/o usos vigentes.

RENOVACIÓN URBANA.- Es el proceso, por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas, mediante la acción del Municipio o de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinen apropiadamente al uso público, al privado o a ambos, según las necesidades de modernización, reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

REPARACIÓN.- Saneamiento o restauración de una estructura, obra u otros.

REPARACIÓN LOCATIVA.- Saneamiento o restauración de una edificación o parte de la misma, sin alterar sus elementos básicos como altura, tipo de estructura, estilo, uso o paramento.

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

RONDA DE RIO, CAÑO O QUEBRADA.- Es un área de reserva ecológica no edificable de protección y control ambiental, en una extensión no inferior a cada lado del Límite máximo de inundación ; es la rivera de los ríos, caños y quebradas.

SARDINEL.- Es una franja de material duro, cuyo borde separa la calzada o vía vehicular, de la zona verde y/o el andén.

SECTOR.- Es el conjunto de dos (2) o más Barrios, o de una o más comunas.

SEPARADOR.- Es la zona o franja blanda o dura, que divide la vía en dos (2) o más calzadas y/o carriles.

SERVICIOS COMUNALES.- Son áreas o espacios libres o construidos, que alojan o sirven al equipamiento comunal. Pueden ser públicas o privadas. Estas últimas, cuando son de varios condominios, o de un solo dueño, para los servicios de varios condominios.

SOTANO.- Es el espacio localizado en la parte enterrada de un edificio

SUBDIVISION.- Partición de un lote en dos o más.

SUELO DE EXPANSION.- Comprende las áreas de transición continuas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentación restrictiva de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hallan cumplido con los requerimientos estipulados en la Ley.

SUELO RURAL.- Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

SUELO SUBURBANO.- Son los suelos destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales o de protección de los mismos, o porque sus características los hacen inconvenientes para la expansión urbana,

bien sea por razones de riesgo o porque el plan de expansión de la cabecera municipal hace no aconsejable su urbanización.

SUELO URBANO.- Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el E.O.T., le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios.

SUPERLOTE.- Es el predio deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público, en el cual se ha afectado al proceso de urbanización y estén dotado de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos del desarrollo del predio.

TERRENO NO URBANIZABLE.- Terreno que por su ubicación, características físicas o imposibilidad de prestación de servicios de nivel urbano no puedan ser adecuados o destinados para la urbanización.

TERRENO URBANIZABLE.- El terreno en función de sus características y ubicación es potencialmente, urbanizable a corto, mediano o largo plazo.

TERRENO URBANIZADO.- Predio o predios urbanos dotados de acceso y con redes de servicios que ésta listo para ser edificado.

TRATAMIENTO.- Es el manejo diferenciado de los usos normales de un área de actividad.

TRANSVERSAL.- Es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de la carrera, sin ser paralelas a éstas.

URBANIZACIÓN.- Es la parte de un terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso privado y público que contiene los servicios de infraestructura necesarios para ser habitados.

URBANIZADOR.- Ente natural o jurídico, que para sí o para terceros, ejecutan una urbanización.

USO.- Destino que se da o empleo que se hace de un predio, construcción o edificio. Para efectos del presente acuerdo se consideran usos principales los siguientes: Residencial, Comercial, Industrial, Institucional, de protección o conservación y recreacional.

USO COMPATIBLE.- Son aquellos que no causan molestias, al uso principal, y que no ocasionan peligros para la salud, la seguridad o la tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO.- Es aquel que complementa o integra mejor el uso principal.

USO PRINCIPAL.- Es aquel que se señala como prioritario o predominante en una zona.

USO RESTRINGIDO.- Es el uso existente en una zona en el que éste reglamento lo considero como uso no permitido en esta zona.

USO PERMITIDO.- Es el uso dado como principal o como predominante.

USUARIOS.- Es la persona que utiliza regularmente los servicios complementarios.

VIA.- Es el espacio público destinado a la circulación de vehículos y peatones.

VIVIENDA.- Edificación destinada en forma espacial y permanente a residencial o habitación de una o más personas, que contiene las facilidades y comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, cualquiera que sea su tamaño, forma especificación y forma de tenencia.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.- Es aquella que ha sido diseñada basada única y exclusivamente para el habitar social y privado de una familia sobre un lote determinado.

VIVIENDA BIFAMILIAR.- Es aquella que ha sido diseñada basada, única y exclusivamente para el habitar social y privado de dos familias, ubicadas sobre un mismo lote de terreno; cuya propiedad permanece pro indiviso separada por elementos medianeros y con posibles restricciones, sobre derechos a ocupar o edificar espacios o terrenos a no ser por acuerdo de las partes y con licencia oficial, pero con servicios y locales o habitaciones independientes que tengan o no-acceso común.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR.- Es la edificación con áreas aptas para tres (3) familias o más en forma independiente.

VOLADIZOS.- Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyo visible.

ZONA.- Es el área correspondiente a cada una de las divisiones, que se hacen a la ciudad, expresadas en el plano de zonificación; para cada una de dichas zonas rigen normas que determinan o regulan los usos a que se destine el

terreno, las características que deben reunir las edificaciones y las densidades de población con el fin de procurar el mayor beneficio a la comunidad.

ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL.- Es aquella constituida por zonas destinadas para la localización de industrias o depósitos de sustancias nocivas.

ZONA INDUSTRIAL GENERAL.- Es aquella infraestructura que está condicionada para la localización de industria compatibles o de carácter. No nocivo.

ZONA RESIDENCIAL.- Es aquella cuyo uso principal es el de vivienda.

ZONA ESPECIAL 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 del Municipio de Cumaral.

ZONA DE INFLUENCIA.- Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

ZONIFICACION.- División del terreno según sus características, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidades de estos.

ZONA URBANA.- Es la comprendida dentro del perímetro urbano en donde generalmente predomina la edificación y la construcción en forma continua.

PERÍMETRO URBANO.- Es el límite, que señala las últimas edificaciones actuales y se delimita por el perímetro de Servicios, no pudiendo ser mayor a este.

ZONA DE USO PUBLICO.- Son las destinadas para uso y servicio de la comunidad.

SECCION II

6.2 DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. - Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTICULO 2. - No se otorgarán licencias para urbanizar o parcelar, a aquellas personas o entidades que a juicio de la oficina de Planeación Municipal, hayan cometido graves violaciones a las normas establecidas para el desarrollo urbano o rural.

ARTICULO 3. - Será permitido urbanizar o parcelar únicamente en las áreas al efecto señalado y con la destinación que fije el reglamento de zonificación y usos del suelo.

ARTICULO 4. - La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente

ARTICULO 5. - Solamente se permitirá relleno en los lotes que lo ejecuten con material seleccionado, consolidado y con la previa autorización y control de la Secretaria de Planeación y Obras Públicas.

ARTICULO 6. - Para urbanizar, reformar urbanizaciones, remodelar, desarrollar predios etc., deberán cumplirse las siguientes normas técnicas.

- Ajustarse a las normas y usos de lotificación y zonificación (usos, densidad, etc).
- Adaptarse a la forma y cabida del predio, así como a su topografía y requerimientos técnicos para los servicios públicos, en especial de aprovechamiento de aguas, desagües y accesibilidad.
- Adaptarse a las especificaciones viales.
- Que en las zonas comerciales, industriales , residenciales, etc. se prevean facilidades para el estacionamiento de vehículos.
- Que el loteo, delimitación de vías, áreas de cesión, y los usos del terreno estén claramente señalados, delimitados e identificados.
- Que toda urbanización y manzana tenga acceso, vehicular y peatonal, convenientes.
- Que todo lote tenga acceso, vehicular y peatonal.
- Que sea posible la conexión de servicios públicos o todos los predios, ya sea en forma inmediata, o mediata, en el tiempo.

- Que la provisión del servicio sea viable en forma completa y suficiente para el uso o intensidad de uso de todos y cada uno de los predios y dentro de las densidades previstas.
- Que estén previstas de áreas de cesión áreas comunales etc., en cantidad suficiente y cumpliendo con los requisitos mínimos exigidos en las normas urbanísticas y consignadas en el cuadro de áreas de cesión

ARTICULO 7. - Las áreas de cesión y áreas comunales se fijarán de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO DE ÁREAS DE CESION ZONA RESIDENCIAL

DENSIDADES	DENSIDAD BAJA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD ALTA
EQUIPAMIENTO			
ZONAS VERDES	5.0%	7.0%	5.0%
VÍAS	10.0%	12.0%	15.0%
RECREACION	10.0%	10.0%	12.0%
COMUNAL	3.0%	4.0%	5.0%
TOTAL	28.0%	33.0%	37.0%

ARTICULO 8. - OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- 2.5 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 9. - VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a- En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad. No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.

b- En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general, a la copropiedad y a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 10. - Se debe hacer entrega al Municipio de las áreas de cesión garantizado su entrega por medio de pólizas obligatorias de cumplimiento. Si las áreas comunales y las vías son para uso exclusivo de la comunidad de usuarios, en el caso de condominios o copropiedades, esta se especificara en los reglamentos del caso y en las escrituras correspondientes

ARTICULO 11. - La fijación de políticas de prioridades y programación en la prestación de los servicios públicos, estará sujeto a Planeación Municipal en coordinación con las empresas o entidades correspondientes.

ARTICULO 12. - Las obras de urbanismo se llevarán a cabo previa aprobación y expedición de la 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 secretaria de Obras Publicas Municipales, en un porcentaje no menor del **80%** de las obras de urbanismo.

ARTICULO 13. - Se podrán adelantar edificaciones paralelas o simultáneamente a la ejecución de obras del urbanismo, previa obtención de la licencia especial, mediante la ejecución como mínimo del **50%** de las obras de urbanismo.

ARTICULO 14. - No se permitirán lotificaciones, ni construcciones en los 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 y usos del suelo.

ARTICULO 15. - Las áreas que se requieren para preservación ecológica dentro del perímetro urbano, son áreas no edificables. No se podrá tener usufructo de ellas por parte de particulares y no podrán edificarse, relotearse o segregarse del predio original en procura de dedicarles otro uso.

ARTICULO 16. - Las rondas de los ríos, quebradas y similares; hasta una distancia de **treinta (30) metros** a cada lado del borde máximo de la cota de inundación, y a todo largo del cauce de las aguas, son zonas de reserva ecológica sobre las que no se podrá adelantar ninguna construcción que no sea de conservación, reforestación o cruce de vías. El Municipio de Cumaral, mediante un programa especial y paulatinamente, irá adquiriendo los sectores ocupados en la actualidad, por el sistema de compra, o de reubicación de poseedores o propietarios; estas zonas son de utilidad pública o interés social para decretar la expropiación. (**Arts. 43-44-45 C.R.N.**) Sobre el Río Guacavía se

contempla una ronda especial de **cien 100 metros** del borde máximo de la cota de inundación y a todo lo largo del cauce de sus aguas. Esta zona esta formada por aluviones de desborde denominados “vegas”, los cuales al salir de la cordillera y por la magnitud de sedimentos que transporta forma orillares e islas. Durante las crecientes ocurren inundaciones de corta duración, lo que la constituyen como zona de alto riesgo.

ARTICULO 17. - En cualquier obra de urbanismo, construcción, movimiento de tierras, excavación pública o privada que deteriore un recurso natural renovable o el ambiente, se contemplará un programa que cubra totalmente los estudios, planos y presupuesto con destino a recuperar el área afectada.

SECCION III

6.3 TRAMITACION ANTE EL MUNICIPIO

ARTICULO 18. - Para la aplicación de éste Código, se hará distinción entre normas y requisitos.

Norma conjunto de medidas, especificaciones y reglamentaciones legales que regulan el desarrollo del municipio.

Requisito condiciones que debe cumplir toda persona natural, jurídica, consorcio y sociedades de hecho, para la legalización de un proyecto ante el Municipio del Cumaral. Estos requisitos son: La aprobación de planos y sus respectivas licencias.

ARTICULO 19. - Dentro del conjunto de las disposiciones del plan de ordenamiento en relación con el artículo anterior, de modo especial se distingue entre normas urbanísticas, tales como (densidades, índices, alturas, áreas de cesión, usos, etc.), y normas técnicas o especificaciones de construcción, es decir aquellas que se refieren de forma particular a especificaciones de pavimento de vías y de redes de servicios públicos, las cuales serán fijadas por las empresas prestadoras respectivas.

ARTICULO 20. - Toda aprobación y licencia será sujeta al estricto cumplimiento de las normas urbanísticas y demás requisitos legales o fiscales exigidos por la Administración, además deben ser perfectamente compatibles con las normas técnicas, o sea que cumplan con el proyecto y se garantice su ejecución.

SECCION IV

6.4 CONSULTA PREVIA

ARTICULO 21. - 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 construir.

Esta solicitud se hará por escrito y cuando se trate de predios, no urbanizados y no desarrollados o adecuados previamente, acompañará a la solicitud una copia de un plano catastral, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde estará señalado en 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 a que piensa destinar el predio y del tipo de obras que se propone 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 algunos en esta etapa.

Así mismo esta norma se aplicara a todo proyecto de edificación con una área a construir mayor de 200 m², esta operación se denominara consulta previa.

ARTICULO 22. - Planeación responderá a dicha consulta a un plazo no mayor de 20 días hábiles por escrito y en forma clara y detallada informando al interesado sobre las afectaciones del predio si las hubiera, por concepto de vías, zonas no edificables, obras de infraestructura etc, conforme o no con el esquema de ordenamiento y con la reglamentación urbanística. Normas urbanísticas y técnicas y requisitos necesarios e información suficiente sobre los pasos por parte del interesado. Todo de conformidad a las disposiciones vigentes y destacando las que en particular le sean aplicables al predio, de lotificación, viabilidad, servicios públicos, etc.

En todo lo referente a tramitación, Planeación Municipal hará las veces de coordinador e interlocutor, entre el interesado y las entidades comprometidas, que atiendan los servicios públicos, catastro, etc, Que intervengan o hubieren de intervenir de una manera u otra en el proceso.

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

Todo proyecto deberá ajustarse a los términos de la consulta previa. Si hubiera algunos casos. Particulares que obligaren a la modificación de algunos detalles, el interesado los expondrá por escrito ante la Oficina de Planeación Municipal, juzgara la viabilidad, dará por escrito la aprobación o improvisión correspondiente, con arreglo a las normas vigentes.

ARTICULO 23. - DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

Solicitud firmada por el propietario para todo tipo de trámite

Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.

Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Copia de la escritura del terreno o predio, para todo tipo de tramitación.

Plano Topográfico para tramitación de anteproyecto de urbanización, desarrollo de predios, edificaciones y para los anteproyectos de remodelación y ampliación que no requieran presentar proyecto para obtener la licencia de construcción.

Certificados vigentes de inscripción en el Municipio de Cumaral

Recibo de pago de la tesorería 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.

Este contrato deberá llevar la aceptación de la interventoría general del municipio.

Póliza de garantía expedida por compañía de seguros legalmente establecidas en el país la cual deberá cubrir, el 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.

ARTICULO 24. - En todos los procesos mencionados en estas normas, es obligación del interesado dar aviso a las autoridades sobre la presencia de placas del instituto Agustín Codazzi, preservarlas y dejarlas intactas y sin alterar en nada su ubicación.

ARTICULO 25. - 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 Secretaria de Planeación Municipal de copias de las carteras de dichos levantamientos y planos, a fin de que pueda verificarse las longitudes y áreas así como incorporación a los planos del municipio y demás propósitos tales como, catastrales, etc, que la administración estime conveniente. El interesado dejará en Planeación una copia de los planos aprobados, así como de cualquier reforma que posteriormente le fuere 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 dimensiones de los predios y un cuadro de áreas que identifique los lotes por un número asignado y las Manzanas por una letra dando allí cuenta del área en metros cuadrados, de cada predio, de las vías y de las áreas de cesión además adjuntará el programa de fitotectura.

ARTICULO 26. -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.

PARAGRAFO.- La construcción del trabajo será dirigida por un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente inscrito en la Oficina de Planeación Municipal, quien asumirá la responsabilidad ante la Administración y deberá colocar la valla respectiva, en el sitio de la obra. Los maestros o técnicos de obra, requieren estar inscritos en la oficina de planeación municipal, la cual los calificara y clasificara de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 27. - Los proyectos de las obras de infraestructura, que el interesado haya de ejecutar, dentro del plan propuesto, serán objeto de aprobación y licencia por parte de la Secretaria de Obras Publicas y/o de las Empresas de

Servicios Públicos correspondiente, y su ejecución queda sujeta a su control o interventoría. La aprobación, ejecución y expedición de licencias para estas obras, así como los tramites del caso, serán objeto de reglamentación específica.

ARTICULO 28. - El urbanizador queda obligado a identificar físicamente el terreno mediante mojones, los linderos o los vértices de los predios resultantes del proyecto.

Estos mojones constaran en los planos topográficos y en los documentos que los acompañan y será objeto de verificación por parte de la Secretaria de Obras Publicas.

ARTICULO 29. - Todo proyecto que se presente a consideración de Planeación Municipal, deberá ir acompañado de los planos necesarios, para la comprensión clara e ilustración suficiente según la naturaleza del mismo, tanto de Arquitectura como de Ingeniería.

ARTICULO 30. - Toda construcción deberá cumplir con las normas establecidas en el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes.

ARTICULO 31. - Cuando el proyecto esté ajustado a todas las normas y requisitos de estas disposiciones y de su reglamentación, 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.

ARTICULO 32. - El interesado que al ejecutar las obras, mediante aprobación licencia y que haya promovido la venta total o parcial de predios o edificios, hará constar en dicha promoción y propaganda, el estado en que se entregara al publico las obras, según compromiso, que haya adquirido con las autoridades al obtener dicha aprobación y 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 le fueren aplicables o las que se establezcan a este respecto.

ARTICULO 33. - Ejecutadas las obras de urbanismo y dando cumplimiento al contrato; Planeación Municipal las recibirá mediante acta suscrita por la Secretaria de Obras Publicas Municipales y las Empresas de servicios públicos.

SECCION V

6.5 DEMARCACION

ARTICULO 34. - Para el área desarrollada actual y para las nuevas urbanizaciones deberá hacerse la solicitud a la oficina de Planeación municipal, acompañada de un esquema sobre ubicación exacta del predio, el cual tendrá especificaciones en sus medidas, área, distancia a la esquina mas próxima, número de pisos de la construcción vecina y ancho de la vía y andén, el esquema se exige a una escala predeterminada y puede ser un dibujo aproximado con estos datos la oficina de Planeación previa visita el lote, fijará las normas correspondientes en cuanto a paramentos altura y número de pisos, índices de construcción y ocupación, aislamientos, etc.

ARTICULO 35. - Para las construcciones adicionales, ampliaciones y restauraciones, el interesado deberá cumplir con los mismos tramites y requisitos (Documentos) exigidos para construcciones nuevas, adicionando además a la solicitud, una copia de los planos de construcción existentes.

ARTICULO 36. - DEMOLICIONES Para realizar cualquier clase 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 demolidor responsable. 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 de la construcción a demoler y en un termino no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud respectiva.

ARTICULO 37. - INSPECCION DE LOS TRABAJOS. Toda construcción, reconstrucción, adición, modificación, etc, a la que se haya expedido licencia respectiva, quedara sujeta a la inspección por parte de la oficina de Planeación Municipal, con el propósito de ejercer un control que asegure la ejecución de la obra conforme a los planos aprobados. Cuando esto no se cumple, la oficina podrá revocar la licencia y ordenar la suspensión de los trabajos para lo cual, notificara a la persona responsable. En caso de desobediencia, la oficina notificara a la Secretaria de Gobierno quien junto con la Policía hará cumplir las Normas.

SECCION VI

6.6 PRESENTACION DE PLANOS

ARTICULO 38. - Para la tramitación de urbanizaciones y parcelaciones ante la oficina de Planeación Municipal, los planos deberán cumplir los siguientes requisitos:

El tamaño de 100 *70 cms. Distribuidos en dos zonas.

Zona de proyecto gráfico o dibujo.

Zonas de títulos y letreros.

La zona de proyecto gráfico o dibujo, esta formada por el proyecto de loteo cuadro de áreas, convenciones y perfiles de vías.

(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.

En caso que la notificación conste de mas de una plancha, la zona útil de dibujos llevara un contorno de 4cms para empates y detalles complementarios y necesarios para mayor claridad.

Las escalas utilizadas serán:

Para urbanizaciones: 1:2000; 1:1000; 1:500.

La escala en que deberá presentarse el proyecto según el tamaño de la urbanización o parcelación será determinada por la oficina de Planeación dentro de las anotadas.

La zona de letreros y 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, matricula y firma del Arquitecto o Ingeniero responsable, nombre y firma del propietario, localización esquemática de la urbanización o parcelación con respecto a la Ciudad; en escala 1:5000 número total de planos de la urbanización y número correspondiente al plano; Espacio para sello, revisión, y aprobación, espacio para observación de la Oficina de Planeación y espacio para colocar el número con que será archivado, en la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 39. - Para solicitar la aprobación de un proyecto de Urbanismo adicionalmente a los documentos señalados en el artículo 23 del presente Código, deben acompañarse:

a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quién se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

b) Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del termino de la vigencia de la licencia.

ARTICULO 40. - Para la aprobación de licencia de construcción además de los documentos señalados en los numerales 1 a 8 del artículo 23 del presente Código, deberán acompañarse:

Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial en las contenidas en el capítulo A11 del Título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco de los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Localización con medidas área de lote distancia a la esquina más próxima, antejardines y números de pisos de las construcciones aledañas, anchos de la vías y andenes e indicaciones de los números de pisos y volumen de la construcción en proyecto

Cuadro de áreas, indicando el lote, área construida, de ocupación, libre, patios, antejardín, jardín, etc.

SECCION VII

6.7 RECIBO DE OBRAS

ARTICULO 41. - Para efectos de control de desarrollo físico del municipio, la oficina de Planeación Municipal, conjuntamente con el interventor del Municipio (Secretario de Obras Publicas), a solicitud del interesado, recibirá todas las obras de urbanización, desarrollo de predios, ampliación o remodelación y edificaciones, mediante una inspección ocular de las obras de la cual se levantará un acta, cuya copia firmará 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 obra.

En caso contrario, exigirá el cumplimiento de las normas y especificaciones sin perjuicio para la aplicación de las sanciones prevista, fijando un plazo para su ejecución, vencido el cual se hará una visita nueva, para establecer el cumplimiento de las normas. En el 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 respectivas.

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

PARAGRAFO.- El trámite para la obtención del recibo de obras, será el siguiente:

- a) Solicitud firmada por el urbanizador responsable.
- b) Escritura otorgada al Municipio, de áreas, vías afectaciones y cesiones.
- c) Decreto reglamentario para urbanizaciones y reglamento de propiedad horizontal para todas las agrupaciones.
- d) Póliza de garantía con una compañía de seguros legalmente establecida en el país, a favor del Municipio de Cumaral, por el 10% del valor de las obras de urbanismo para garantizar su estabilidad, mantenimiento y conservación y por el término de cinco (5) años, contados a partir de la fecha del recibo de la obra.
- e) Plano de loteo definitivo de la urbanización.
- f) Las demás solicitudes previstas en el artículo 21 del presente acuerdo numerales 1 al 16.

SECCION VIII

6.8 ZONIFICACION

ARTICULO 42. - ZONA COMERCIO 1 (C-1) Actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Esta área se regula adecuadamente para el desenvolvimiento de las actividades urbanas que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales y de identidad urbana, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de dichos valores, en edificaciones y su entorno

USOS PRINCIPALES. a) Comercio. Al detal o minorista de bienes de consumo o intermediarios para el centro de la cabecera municipal, se restringe la expedición de licencias para el comercio al detal de productos alimenticios, con características de materiales desechables y enramadas. b) Servicios.

Profesionales, Administrativos financieros, reparaciones (menores y de artefactos electrodomésticos) hoteles, restaurantes, cafeterías, tabernas, etc, recreacionales, teatros, clubes, etc. c) Institucionales. Administrativos, de culto, de salud, salas Culturales, galerías de arte, etc, de seguridad, previsión social y de asistencia pública, comunicaciones, etc.

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda. Unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, vivienda de celadores, garajes, depósitos de materiales no nocivos, áreas libres, parques o jardines.

USOS COMPATIBLES. Industrias artesanales que no causan molestias a los vecinos por ruidos, olores, vibraciones o cualquier otra molestia, fabricación y ventas de helados, dulces y otros productos similares, heliografías, imprentas (de pequeño tamaño), Agencias de lavanderías.

ÁREA Y FRENTE DEL LOTE. Se aceptarán las áreas y los frentes de los lotes actuales, Sin embargo se estimularán los proyectos de englobe y los conjuntos residenciales, comerciales y mixtos.

INDICE DE OCUPACIÓN. Edificios Comerciales, de Administración o Servicios. El índice podrá llegar a 1, o sea ocupación del lote.

Vivienda Unifamiliar 0.65

Vivienda Bifamiliar 0.60

Vivienda Multifamiliar 0.65 (para edificaciones hasta de tres (3 pisos), aún si se incluye un Pent House o un mezanine pero solo uno de los dos.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Será la resultante de aplicar lo referente a índice de ocupación determinado en él artículo anterior. El área de los altillos, Pent House o mansardas no se computarán en los índices de construcción.

Para Las nuevas construcciones de carácter permanente se contempla un antejardín con profundidad mínima de 3 mts.

ARTICULO 43. - En la zona Central 1, y residencial en cualquier modalidad; no podrán funcionar casas de lenocinio, o establecimiento en donde se fomente y practique la prostitución. Ninguna autoridad otorgará licencia de funcionamiento, ni permitirá su apertura o funcionamiento, dentro de las zonas enunciadas en este artículo. Los negocios de esta índole que existen en la actualidad en estas zonas, serán erradicados antes del treinta (30) de Junio del 2001.

Fuera de estas zonas, podrán funcionar los mencionados establecimientos con permiso especial de la Alcaldía Municipal, previo el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal y bajo el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para su establecimiento.

PARAGRAFO.- En todo caso, estos establecimientos no podrán funcionar a menos de Quinientos metros (500 metros) de las plazas de mercado, ferias, parques, centros docentes, puestos de salud, hospital, templos, cuarteles de policía, fabricas, sitios populares de recreación ciudadana y escenarios deportivos.

ARTICULO 44. - ZONA COMERCIO 2 (C-2) COMERCIO PESADO, MAYORISTA O MINORISTA. Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares, peluquerías, salones de belleza, y similares.

USOS PRINCIPALES. Supermercados, depósitos de materiales de construcción, bodegas de productos alimenticios, depósitos de materiales no nocivos, ferreterías, venta de maquinaria, talleres de reparación, ajustado a las normas y los usos de la zona (C-1).

USOS COMPLEMENTARIOS. Los mismos de la zona (C-1).

USOS COMPATIBLES. Los mismos de la zona (C-1).

AREA DEL FRENTE DEL LOTE. Se mantendrán los actuales. Para predios futuros frente mínimo 10 mts área mínima 250 mts².

INDICE DE OCUPACIÓN Los mismos de la zona (C-1).

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Los mismos de la zona(C-1).

ARTICULO 45. - Autorizase a la Junta de Planeación Municipal para clasificar los establecimientos comerciales de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, Urbanístico y social.

ARTICULO 46. - COMERCIO MÚLTIPLE 3 (C-3) Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares, peluquerías, salones de belleza, y similares.

Se proyecta como una zona para la localización de proyectos que asimilen el impacto de la marginal de la selva y que sirvan de elementos amortiguadores del área urbana.

USOS PRINCIPALES. Servicios. Paradores, restaurantes, moteles, hoteles, centros de recreación, clubes privados, estaciones de servicios, supermercados.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Talleres de reparación de automotores, de ornamentación, industriales que cumplan con las normas establecidas por Planeación Municipal.

Fabrica de prefabricados (baldosines, bloques, tubos).

ÁREA Y FRENTE DEL LOTE. Frente mínimo 100 mts.

Área mínima 10.000 mts².

INDICE DE OCUPACIÓN. El Índice de Ocupación máximo será 0.25

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. máximo será 0.50

AISLAMIENTOS. frontal 15 mts, lateral 10 mts, y posterior 10 mts

PARAGRAFO PRIMERO.- Las construcciones que se adelanten sobre la Variante y Troncal del Llano o Marginal de la Selva deberán respetar las normas que rigen las carreteras nacionales y además dejarán una bahía adicional de acceso al estacionamiento.

PARAGRAFO SEGUNDO. -Se restringe cualquier tipo de uso para conjuntos de vivienda, permitiéndose la vivienda complementaria del proyecto o la vivienda aislada.

ARTICULO 47.- COMERCIO CON PERMISO ESPECIAL: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional, proyectos, megaproyectos, hidroeléctricas, desarrollos industriales, aeropuertos, explotaciones petroleras, industrias

forestales, proyectos turísticos o cualquier proyecto que genere impacto urbanístico, ambiental o social se estudiará de acuerdo a las normas vigentes.

ARTICULO 48. - ZONA RESIDENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL

Es la zona dentro del perímetro de servicios, actualmente desarrollada en la cabecera municipal, constituida en su mayor área por vivienda, seguirá conservando esas características, enfatizando el carácter de vivienda y sujeta a la normatividad de la zona de Expansión Residencial Densidad Alta.

Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica manteniendo las características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional de Cumaral. Para su consolidación y reglamentación se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

INDICE DE OCUPACIÓN. Se acepta los actuales si no se violan otras normas en las edificaciones será como máximo 0.65 en unifamiliar y bifamiliar. En edificaciones institucionales tales como educacionales de salud, el índice será de 0.35.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 1.5 del área del lote.

ARTICULO 49. - ZONA RESIDENCIAL 1 (R1)

Son los barrios que corresponden a al estructura urbana ya establecida en vivienda de 1 y 2 pisos construidas en bloque y que responden a las necesidades mínimas de habitabilidad. Su continuidad debe prevalecer conservando las características de volumetría y áreas de cesión.

ARTICULO 50. - ZONA RESIDENCIAL 2 (R2)

Esta estructura por la cercanía al Río Guacavia se debe contemplar con un tratamiento especial para realizar los estudios convenientes que permitan establecer el grado de riesgo para mitigar, diseñar y elaborar un plan dirigido a evitar una posible inundación o avalancha. La alcaldía municipal establecerá los mecanismos para realizar los estudios geológicos encaminados a mitigar la amenaza. Determinado el riesgo planeación Municipal definirá la viabilidad y/o aprobación de los proyectos.

ARTICULO 51. - ZONA RESIDENCIAL 3 (R3)

Son los sectores relativamente jóvenes, con construcciones diseñadas y calculadas profesionalmente.

ARTICULO 52. - ZONA RESIDENCIAL 4 (R4)

Zona que no cuenta con un planeamiento vial definido y que por sus características topográficas se debe realizar una normatividad especial para la recuperación del espacio público, zonas ambientales y consolidación de la

estructura vial. Son asentamientos no controlados que construidos sin ninguna dirección técnica o por trabajo espontáneo realizado por los mismos dueños en forma de autoconstrucción.

ARTICULO 53. - ZONA RESIDENCIAL 5 (R5)

Es un área que además de presentar el área residencial presenta usos comerciales e industriales. La alcaldía municipal mediante la oficina de planeación municipal presentará el estudio pertinente a recuperar las zonas invadidas de los caños y dando solución a la red de alcantarillado. En estas áreas se contemplaran los desarrollos actuales en sus volúmenes, alturas y densidades.

Para las nuevas construcciones.

UNIFAMILIAR Área mínima 120 mts Frente mínimo 8 Mts.

BIFAMILIAR Área Mínima 180 mts Frente mínimo 12 mts

ALTURA máxima 2 pisos y altillo.

INDICE DE OCUPACIÓN 0.65 del área del lote

INDICE DE CONSTRUCCIÓN 1.5 del área del lote

ARTICULO 54.- ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA 1 (ERDB1)

Es la comprendida al Noroccidente de la zona actualmente desarrollada de la Cabecera municipal, se prevé realizar los desarrollos simultáneamente cuando se ejecuten las obras de construcción de vías, y redes de servicios públicos.

Se pretende que esta zona se desarrolle con un patrón de baja densidad semiurbano, esto es parcelaciones que generen bajo impacto ambiental, y que se puedan desarrollar en armonía con el valor ecológico del área.

Mientras el municipio pueda solucionar la evacuación de aguas negras y residuales los proyectos se someterán a tramitar su respectiva licencia ambiental.

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar y de uno (1) y dos (2) pisos,

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda celador. Casetas de vigilancia.

USOS COMPATIBLES. Usos de tipo agropecuario tales como granjas, cultivos de hortalizas o jardín a pequeña escala, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Industria artesanal que según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, pueda funcionar sin causar molestias o perjuicios a los vecinos y al medio ambiente.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 1500 Mts². Frente mínimo 30. Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.30 máximo

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 0.60 máximo

AISLAMIENTOS. Lateral 5 mts. Frontal 7 mts, Posterior 7 mts.

PARÁGRAFO.- En la actualidad en esta zona se desarrolla en gran parte la explotación piscícolas artesanal, la cual ha degradado el sistema y además se retiene el mayor porcentaje de agua; Este uso se permitirá para los actuales predios en explotación piscícola siempre y cuando presenten en un término de un (6) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo, el Plan de Manejo Ambiental y la Concesión de Aguas aprobado por la Corporación Autónoma Regional.

En esta área no se permitirán nuevas explotaciones piscícolas.

ARTICULO 55. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA 2 (ERDB2)

Está comprendida al Nororiente de la zona urbana de la cabecera municipal, se plantea como un área de desarrollo residencial y turístico de bajo impacto con prelación de las normas ambientales y que se encamina a recuperar el área orográfica con sus potenciales de recursos hídricos y de paisajismo. Se deben realizar los diseños y las obras encaminadas a recuperar esta área (vías, y redes de servicios públicos.)

Mientras el municipio pueda solucionar la evacuación de aguas negras y residuales los proyectos se someterán a tramitar su respectiva licencia ambiental.

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar y turística de uno (1) y dos (2) pisos,

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda celador. Casetas de vigilancia.

USOS COMPATIBLES. Usos de tipo agropecuario tales como granjas, cultivos de hortalizas o jardín a pequeña escala, complementarios del turismo, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Comercio artesanal, ecológico, turístico que según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, pueda funcionar sin causar molestias o perjuicios a los vecinos y al medio ambiente.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 2500 Mts². Frente mínimo 30. Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.20 máximo

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 0.40 máximo

AISLAMIENTOS. Lateral 7 mts. Frontal 7 mts, posterior 7 mts.

ARTICULO 56. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA 3 (ERDB3)

Es la comprendida al Sur occidente de la zona actualmente desarrollada de la Cabecera municipal, se prevé realizar los desarrollos de vivienda.

Se propone como un área amortiguadora que se desarrolle con un patrón de baja densidad urbana, esto es parcelaciones que cautiven el proceso de generación de nuevos espacios y propuestas. Se proyecta dar un desarrollo acorde al humedal que será el eje de desarrollo de dicha área.

Mientras el municipio pueda solucionar la evacuación de aguas negras y residuales los proyectos se someterán a tramitar su respectiva licencia ambiental.

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar y de uno (1) y dos (2) pisos,

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda celador. Comercio 1 (C1).

USOS COMPATIBLES. Usos de tipo agropecuario tales como granjas, cultivos de hortalizas o jardín a pequeña escala, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Comercio e Industria artesanal que según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, pueda funcionar sin causar molestias o perjuicios a los vecinos y al medio ambiente.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 1000 Mts². Frente mínimo 20. Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.35 máximo

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 0.50 máximo

AISLAMIENTOS. Lateral 3 mts. Frontal 5 mts, posterior 5 mts.

PARAGRAFO: En esta área no se permitirán explotaciones piscícolas

ARTICULO 57. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (ZERDM)

Vivienda en densidad media (ERDM). Esta comprendido por los nuevos desarrollos al sur de la zona construida actualmente Definida como la zona de proyección de vivienda que regularice el crecimiento de la zona de expansión.

USOS PRICIPALES. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos multifamiliares con permiso especial, vivienda de densidad media.

USOS COMPLEMENTARIOS. Usos institucionales, educacionales, tales como guarderías, salacunas, jardines infantiles, servicios de salud tales como centros de salud o maternos infantiles, zonas recreacionales, zonas verdes, salas culturales y bibliotecas. Centros Comerciales y pequeñas tiendas de barrio, salones de belleza y peluquería, almacenes de ventas, pequeñas industrias artesanales (confecciones, tejidos, helados, dulces, etc.)

USOS COMPATIBLES. Cine o teatros en las zonas comerciales, juegos como bolos y cafeterías en algunas zonas previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Talleres de reparación de artículos en zonas especiales determinadas por la Oficina de Planeación Municipal.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 300Mts², de frente mínimo 10.Mts.
Lote bifamiliar. Área mínima 450 Mts², con frente mínimo de 15Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. Para unifamiliares y bifamiliares 0.65.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Vivienda unifamiliar y bifamiliar 1.

AISLAMIENTOS. Antejardín mínimo 3mts, posterior mínimo 5 mts.

PARAGRAFO.- Las Mansardas, altillos o Pent House, no se contarán dentro del índice de construcción, si están retrocedidos de las fachadas un mínimo de 2.00Mts.

ARTICULO 58. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (ERDA)

Es la zona que por su facilidad de desarrollo para la interconexión de servicios públicos y que presenta pocos determinantes ambientales, se plantea como área con la posibilidad de dotación de infraestructura para el sistema vial, del transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público y social.

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos multifamiliares con permiso especial.

USOS COMPLEMENTARIOS. Usos institucionales, educacionales, tales como guarderías, sala cunas, jardines infantiles, zonas recreacionales, salas culturales, centros comerciales y pequeñas tiendas de barrio, salones de belleza y peluquería, almacenes de ventas pequeñas industrias artesanales (confecciones, tejidos, helados, dulces, etc.).

USOS COMPATIBLES. Cine o teatros en las zonas comerciales, juegos como bolos y cafeterías en algunas zonas previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 120 mts², Frente mínimo 8 mts
Lote Bifamiliar. Área mínima 180 mts², Frente mínimo 12 mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. Unifamiliares y bifamiliares 0.60

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Unifamiliar 1.2.

Antejardín mínimo 1.5 mts.

ARTICULO 59. - ZONA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (V.I.S.)

El municipio desarrollara directamente o por intermedio de urbanizadores programas de vivienda de interés social en las áreas destinadas para este fin; cuando estas sean desarrolladas por particulares el municipio podrá contribuir con estudios técnicos e infraestructura de dicho proyecto. Planeación municipal reglamentara las zonas de Expansión Residencial Densidad Alta que acordes a los programas de acueducto y alcantarillado podrán planear un desarrollo equilibrado.

ARTICULO 60. - Los proyectos que contemplen en su desarrollo vivienda de interés social estarán exentos del pago de la licencia de construcción.

ARTICULO 61. - ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO (IDBI)

Es la zona prevista para las instalaciones industriales de bajo impacto ambiental y urbanístico, encaminada a seguir los siguientes objetivos:

Prevenir, controlar y mitigar los efectos ambientales que la actividad industrial causa o puedan en la cabecera municipal.

Recuperar las condiciones de idoneidad del espacio público y de viabilidad de las estructuras urbanísticas y arquitectónicas para el desempeño de dicha actividad.

Fortalecer la actividad industrial de bajo impacto urbanístico y ambiental y contribuir al ordenamiento físico del municipio.

USOS PRINCIPALES. Industrias no peligrosas no nocivas o molestas, tales como: Fabricación de piezas para maquinaria pequeña en pequeña escala, productos alimenticios, artículos eléctricos, y bodegas o depósitos de materiales no nocivos o molestos e inflamables.

USOS COMPLEMENTARIOS. Bancos, estacionamientos, garajes, áreas libres, parques, jardines, cafeterías y restaurantes.

USOS COMPATIBLES. Talleres de reparación y mantenimiento.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. La oficina de Planeación podrá dar permiso especial a industrias pesadas, en cuanto a su maquinaria, equipo volumen de producción, siempre y cuando el tamaño del lote y el diseño de la planta aseguren su funcionamiento y el mantenimiento de buenas condiciones para las industrias vecinas.

AREAS Y FRENTES DE LOTES. Serán delimitadas por la oficina de Planeación municipal según las necesidades de la industria. Sin embargo no se permitirán lotes menores a 250 mts², ni frentes menores a 10 mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.75 del área del lote

INDICE DE CONSTRUCCIÓN, 1.5 del área del lote

PARAGRAFO.- No se permitirá que el área de trabajo anexo a un negocio, se extienda sobre vías o espacios públicos adyacentes y no debe ser frecuente más de un vehículo descargando o cargando frente a cada predio desde de la vía pública.

ARTICULO 62. - ZONA DE ÁREAS VERDES, PARQUES, JARDINES Y CAMPOS DEPORTIVOS Y RECREACIONALES (ZV). Estas están constituidas por áreas destinadas a parques, jardines, campos deportivos, áreas de descanso al aire libre y áreas de ornato en general para la ciudad.

USOS PRINCIPALES. Los propios por definición. Quedará completamente prohibido hacer construcciones diferentes a las destinadas por la Administración o complementarias a los usos relacionados con campos deportivos, áreas culturales y en general de ornato, preservación y complementación de las mismas, estas zonas son todas consideradas públicas. En los casos de conjuntos de vivienda comerciales o mixtos, las zonas verdes serán de propiedad comunal, pero también las mismas restricciones en cuanto a la edificación que

las mencionadas para las áreas verdes públicas, o sea las estrictamente necesarias para el buen funcionamiento del uso al aire libre.

ARTICULO 63.- Se considerarán de preservación la ronda o rivera del río, caño o similares, las áreas verdes aledañas a los cauces de los ríos, quebradas, caños o similares y deberán ser adquiridas directamente por el Municipio a través de un programa especial de compra de los terrenos o reubicación de los actuales tenedores, poseedores o propietarios; o bien, por el sistema de sesión de zonas verdes que deban hacer los urbanizadores en el caso de nuevos desarrollos. Igualmente para el caso del área desarrollada actual cuando se presente un proyecto nuevo, hay necesidad de afectarla, en forma de aislamiento, la zona colindante al curso de agua.

Estas áreas no son edificables y solo se podrán adelantar las construcciones indispensables para el uso y preservación de la zona verde.

La franja verde que se fije a cada lado y a lo largo de la rivera del río, quebrada, o similar; no podrán ser inferior a treinta (30 Mts) metros; Contados desde el borde máximo de la cota de inundación.

ARTICULO 64. - ZONA DE CONSERVACION (ZC)

El tratamiento de conservación es el determinado por aquellas áreas y edificaciones de la ciudad que por su grado de homogeneidad en usos y estructura física o por su destacado valor ambiental, histórico o arquitectónico, deban ser preservados mediante la aplicación de normas especiales.

CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Se encuentra orientado a preservar aquellas áreas consolidadas en cuanto a uso y estructura cuyas características urbanísticas son de gran homogeneidad, áreas que reglamentará la Oficina de Planeación.

CONSERVACIÓN HISTÓRICA. Esta modalidad es la que busca amparar las zonas o edificios de la ciudad, que en razón de su antigüedad o interés histórico, merecen el tratamiento de conservación, es el caso de la Alcaldía, la Iglesia, la Plaza de Toros, La estructura vial, complejo de ferias, manga de coleo, parque principal.

CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. Busca preservar y recuperar para la ciudad, los lineamientos originales de los perfiles viales tradicionales de la región Llanera. Se incorpora en esta área la zona de comercio C1

PARAFRAFO: Facúltase al Alcalde Municipal del Cumaral, para que previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal, establezca usos y normas para las áreas y edificios con tratamiento de conservación.

ARTICULO 65. - ZONA DE RESERVA TURÍSTICA (ZRT)

Es el área contigua al río Guacavia destinada al desarrollo turístico y recreacional. Que mediante estudios, diseños, la alcaldía municipal debe reglamentar para su desarrollo. Se planificara como un parque donde se desarrolle una secuencia de instalaciones, vegetación y recintos exteriores que ofrezcan a la ciudadanía gran variedad de atractivos: grandes espacios abiertos, espacios de reunión, senderos peatonales, kioscos, instalaciones deportivas (pistas de ciclocros, motocross, etc.), facilidades para el desarrollo de actividades culturales, artísticas, contactos con la fauna y la flora nativas y acceso al río como lugar de paseo.

ARTICULO 66. - ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (ZSC).

Corresponde a la administración previo estudio de la secretaria de planeación, presentar al concejo municipal el diseño y la reglamentación, destinado a rescatar el área destinada a los servicios complementarios así:

ARTICULO 67. - ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 1 (ZSC1).

Destinada a la ampliación del complejo de ferias, Recreación, áreas comerciales, ferias artesanales.

ARTICULO 68. - ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 2 (ZSC2).

Es el área destinada al desarrollo de zonas Educativas (Técnico y Universitario), Institucionales (Teatros, Centros Culturales, Salas de Conferencias, Bibliotecas, Guarderías, Parroquias, Salas Multifuncionales, Exposiciones, Asistencia Social, Gimnasios), Comerciales (Bancos, Restaurantes, Cafeterías, Recreación, (Espacios Libres, piscina, pistas de Bolos, Música), Áreas Administrativas, parqueaderos

ARTICULO 69. - ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 3 (ZSC3).

Se proyecta como el espacio que regulará el transporte de pasajeros en el municipio reservado para la construcción de un Terminal de paso que genere áreas comerciales y complementarias de este uso. (Estaciones de Servicio, centros comerciales, hoteles, áreas administrativas, etc.

ARTICULO 70. - ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 4 (ZSC4).

Se proyecta como un área de desarrollo complementario de la zona de Reserva Turística aprovechando las ventajas topográficas, planteada como áreas de recreación activa (terrazas, bares, discotecas, cafeterías, concha acústica, kioscos,) e integrada a la zona de Reserva Turística con senderos peatonales, espacios de reunión, pérgolas, jardines, etc.

ARTICULO 71. - ZONA SUB-URBANA. Es la categoría de las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO. - Planeación municipal realizará los estudios pertinentes a reglamentará las zonas definidas como sub urbanas con el fin de acogerse a las normas vigentes.

ARTICULO 72. - ZONA RURAL DE RESERVA (ZRR). Las nuevas urbanizaciones y construcciones en las zonas (ZRR) se someterán a las normas de uso existentes para la zona urbanizada más próxima o por la cual este más influenciada.

PARAGRAFO. - Esta área (ZRR), se considerará no edificable hasta tanto la ciudad exija su urbanización y se regulen sus usos por medio de un Decreto o Acuerdo Municipal.

ARTICULO 73. - ZONA RURAL. Se considera así, toda la zona que se encuentren a partir de donde termina la Zona de Expansión.

USOS PRINCIPALES. Las propias de laboreo agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos.

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda de propietarios o empleados, instalación de bodegas propias de cultivos, instalaciones deportivas, cementerios.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Hospitales, centros comerciales o Turísticos, establecimientos educacionales en general, instalaciones industriales, aeropuertos. Todos los usos diferentes al principal y complementarios que aquí se presentan, deberán ser cuidadosamente estudiados por la Oficina de Planeación Municipal y considerar su conveniente ubicación de acuerdo no solo con uso a instalar, sino de los perjuicios que éste puede recibir de las zonas agrícolas debido a las fumigaciones aéreas existentes, en el Municipio, y a las condiciones ambientales en cuestión. También se considerarán los efectos que el uso en cuestión pueda causar a las áreas y predios vecinos.

ARTICULO 74. – Para realizar en cualquier área del municipio proyectos, megaproyectos, hidroeléctricas, desarrollos industriales, aeropuertos, explotaciones petroleras, industrias forestales, proyectos, turísticos o cualquier proyecto que genere impacto urbanístico, ambiental o social se estudiará de acuerdo a las normas vigentes.

ARTICULO 75. - Las zonas correspondientes al núcleo de viviendas veredales deberán ser establecidas por la Oficina de Planeación Municipal, las cuales reglamentará de acuerdo a sus características de esta manera se podrán ejercer el control de su crecimiento y construcción.

ARTICULO 76. - En caso de presentarse un proyecto de parcelación rural en la zona externa al perímetro urbano, esta se regirá, por la siguiente norma:

- A- Área mínima del lote: Diez mil (10.000) m².
- B- Índice de ocupación: No podrá ser superior a 0.10 del área total del lote.
- C- Índice de construcción: No podrá ser superior a 0.15 del lote.
- D- Aislamiento: La construcción estará retirada de todos sus linderos con un mínimo de 15.00 Mts.
- E- Las construcciones propias para establos o similares deberán aislarse a 15 Mts de los linderos y a 15 Mts de la vivienda.
- F- Uso: El correspondiente a la zona agrícola.

ARTICULO 77. - ZONA RURAL DE AMORTIGUAMIENTO Son las áreas comprendidas por las inspecciones de Guacavia y Caney Medio, las veredas El Yari, San Antonio y Cruce de Guacavia, se regirán por las siguientes normas:

- A- Área mínima del lote: Cinco mil (5.000) m².
- B- Índice de ocupación: No podrá ser superior a 0.10 del área total del lote.
- C- Índice de construcción: No podrá ser superior a 0.15 del lote.
- D- Aislamiento: La construcción estará retirada de todos sus linderos con un mínimo de 10.00 Mts.
- E- Las construcciones propias para establos o similares deberán aislarse a 10 Mts de los linderos y a 10 mts de la vivienda.
- F- Uso: El correspondiente a la zona agrícola

ARTICULO 78. - En ningún caso se permitirán botaderos de basura, rellenos sanitarios, en toda el área del municipio.

Parágrafo.- El municipio se reserva el área actual de la planta de tratamiento, manejo y disposición final de residuos sólidos para la ampliación de dicho proyecto y solamente se permitirá este uso.

SECCION IX

6.9 NORMAS GENERALES A LOS REGLAMENTOS DE LOTIFICACION Y ZONIFICACION.

ARTICULO 79. - ALTURA Y NUMERO DE PISOS.

a) La altura mínima útil promedio en cualquier espacio habitable será entre 2.50 y 2.60 Mts lineales.

La altura por piso es libre, siempre y cuando la altura total de la edificación, no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula : $\text{Altura de la edificación} = (\text{número de pisos permitidos} \times 3.50 \text{ metros}) + 2 \text{ metros}$.

Sobre altillos, mansardas o Pent House, se permite en todos los casos retrocediéndose dos (2) metros al plano de sus ventanas desde la fachada principal.

En la zona central COMERCIO C-1, se determina la altura y número de pisos de las nuevas edificaciones o modificaciones de las existentes, de manera que cumplan las normas establecidas sobre alturas, aislamientos, índices, etc, que guarden relación con las edificaciones vecinas, con el fin de lograr un desarrollo armónico en el conjunto de la zona.

Para nuevas edificaciones en la zona Comercio C-1 deben conservar sus características de estilo, volumetría, ocupación y tratamiento de materiales propios del momento arquitectónico, las cuales representan valores urbanísticos de conjunto por la calidad del espacio público, homogeneidad y unidad de elementos constructivos

f) En la zona industrial, las alturas se podrán ajustar a las exigencias de diseño de la planta industrial del caso, pero respetando lo prescrito en cuanto aislamientos, sobre los linderos, altura máxima de cualquier estructura no excederá nunca a la equivalente a tres (3) pisos si no existe aislamiento.

g) Para talleres, bodegas y plantas industriales, se procederá a considerar como altura de una sola planta al local destinado al almacenamiento o bodegas y/o a área de trabajo, a la que tenga altura útil hasta de 5.00 Mts como máximo. Lo mismo es exigible para lugares específicos como salas de reunión, teatros, cines o espacios vacíos en vivienda o edificios.

h) La altura máxima en plantas para parcelación residencial, será de dos, más altillo sin perjuicio de los aislamientos. En caso de considerarse altillo, este retrocederá por todos los lados de la edificación.

i) El voladizo en todos los casos no podrá sobrepasar los 0.60 mts

ARTICULO 80. - PARQUEADEROS.

Todo predio, o toda edificación podrá permitir estacionamiento dentro de sus linderos, excepto en los antejardines.

Se exigirá mínimo un (1) estacionamiento de residente por vivienda y uno (1) de visitante por cada 10 viviendas.

Las estaciones de servicios, talleres de mecánica automotriz, pinturas, tapizados de carros engrasadoras y similares, solo podrán estacionar o trabajar en el interior del predio sin ninguna excepción.

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 ocasione problemas a las vecindades, tales como: ruidos, 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.

SECCION X

6.10 NORMAS VARIAS.

ARTICULO 81. - CONTAMINACION

Los usos comerciales que impliquen ruidos música y danza, cuyo volumen, sea perceptible desde la calle o edificaciones vecinas, no podrán ubicarse en áreas residenciales y comerciales dentro de las cuales la distancia de percepción del ruido predomina la vivienda.

Quienes emplean hornos, generadores, secadores o cualquier fuente de calor en un local, debe de aislarse de las edificaciones o locales ubicados a los lados, encima o debajo, a fin de que el calor no moleste a los vecinos.

Los buitrones o chimineas, deberán colocarse de manera que sus emanaciones no perjudiquen a los vecinos, mediante aislamientos, aumentos de altura etc. Por el uso de precipitaciones de hollín, filtros de humo etc.

PARAGRAFO. - Para los establecimientos especiales que en la actualidad estuvieren fuera de estas normas, las autoridades deberán elaborar un plan de acuerdo con los interesados para suplir en forma provisional y según las posibilidades del momento su ajuste a estas normas en primera etapa y para prever soluciones definitivas.

ARTICULO 82. – En el área urbana y de expansión no se permitirán explotaciones de carácter permanente de producción de piscícolas, avícolas, porcícolas o cualquier otra que genere impacto ambiental o urbanístico. Las explotaciones actuales acordarán con planeación municipal su erradicación.

ARTICULO 83. – Se requiere de permiso la extracción por particulares, de materiales de arrastre de los cauces o lechos de las corrientes o depósitos de aguas, como piedra, arena y cascajo. Así mismo necesita autorización la

extracción de materiales de cauces, corrientes o depósitos de agua para obras públicas que ejecuten entidades oficiales. (art. 99 C.R.N.)

ARTICULO 84. – En cuanto autoricen trabajos en cauces o lechos de ríos o lagos, las concesiones para la exploración o explotación mineral , no podrán ser otorgadas sin previa autorización de la entidad que debe velar por la conservación del cauce o lecho. (art. 100 C.R.N.)

ARTICULO 85. – Las explotaciones de canteras, ladrilleras que degraden el revestimiento del suelo, así como toda actividad de procesos industriales que generen impacto ambiental y urbanístico, alteraciones nocivas de la topografía, el flujo natural de las aguas, sedimentación en los cursos y depósitos de agua, alteración antiestética o perjudicial del paisaje natural, acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios, contaminación del aire, de las aguas y del suelo quedaran prohibidas en el área urbana y de expansión.

PARÁGRAFO.- Las actuales explotaciones y/o procesos industriales tales como ladrilleras, canteras, piscícolas, molinos deberán acordar con la alcaldía municipal el proceso de adecuación a la norma

SECCION XI

6.11 NORMAS VIALES Y DE TRANSPORTE.

ARTICULO 86.- El sistema vial de la ciudad, se hará en la jerarquización de las vías según su función y que aparece en el (Plano plan vial) que es parte integral de este reglamento.

ARTICULO 87. - Las vías de la ciudad, quedan divididas en Principales o de enlace primario, secundarias y ciclo vías. Las características de las diferentes vías aparecen graficadas en el cuadro perfiles de vías.

ARTICULO 88. - La fijación de parámetros por parte de la oficina de Planeación Municipal dentro de la zona urbana actual, responderá a los siguientes perfiles viales:

PERFILES VIALES. Distancia en metros lineales

PERFILES	ANDEN	ZONA	VIA	SEPARADO	VIA	ZONA	ANDEN
----------	-------	------	-----	----------	-----	------	-------

VIALES		VERDE		R		VERDE	
V-12	1.50	1.50	6.00	0.00	0.00	1.50	1.50
V-20	1.50	1.50	6.00	2.00	6.00	1.50	1.50
V-22	2.00	2.00	6.00	2.00	6.00	2.00	2.00
V-22-A	2.00	3.00	12.00	0.00	0.00	3.00	2.00
V-24	1.50	1.50	8.00	2.00	8.00	1.50	1.50
V-31	1.50	1.50	10.5	4.00	10.5	1.50	1.50

ARTICULO 89. - Para los nuevos proyectos en desarrollo de urbanizaciones o etapas; el derecho a vía vehicular, andenes y zonas verdes o de arborización no será inferior a 12.00 metros en total, que se distribuirán conforme al cuadro de perfiles viales.

ARTICULO 90. - Las proyecciones viales que se realicen para el desarrollo urbano deberán conservar un ancho que no podrá ser menor al de la vía tradicional e históricamente proyectada.

PARÁGRAFO. - En casos en que por determinantes ambientales, topografía del terreno, pasos sobre humedales, pasos sobre ríos o caños, se deba reducir el ancho de la vía las autoridades correspondientes estudiarán el caso para determinar la solución.

SECCION XII

6.12 ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 91. - Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Es el espacio de uso exclusivo de las personas para su tránsito, recreación y solaz - vías, avenidas, aceras, parques y terrazas.

ARTÍCULO 92. – “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 93. – “El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

ARTÍCULO 94. - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

Los bienes de uso público, son aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.

Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este decreto.

ARTÍCULO 95. - El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el concejo municipal a través de los planes de ordenamiento territorial. o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 96. - El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES:

a) Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados.

b) Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por: i) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: Cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como, playas, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental. ii) Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: Canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.

c) Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como: i) parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y ii) áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS.

a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por: i) los componentes de los perfiles viales tales como: Áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, , camellones, sardineles, cunetas, ciclistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles. ii) los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: Esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

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

c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

d) Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos.

e) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.
Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

b) Componentes del amoblamiento urbano.
Mobiliario.
Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura,

contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles y buzones.

Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.

Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.

Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.

Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras.

Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

ARTICULO 97. - SEÑALIZACIÓN.

Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.

Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.

Elementos de señalización aérea.

ARTICULO 98. - El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTICULO 99. - CIRCULACIONES PEATONALES (ANDENES). En todos los casos deben ser continuos, sin escalones ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal y contemplar soluciones para el tránsito de minusválidos de conformidad a los espacios vigentes. Cuando se planteen modificaciones al área de circulación peatonal original para desarrollo de bahías de estacionamiento o diseños de espacio público que incorporen elementos de mobiliario urbano o arborización, se debe tener para circulación una franja con un ancho mínimo de 1.50 mts. En todos los casos en que se requiera solucionar los desniveles de circulaciones peatonales, se deben contemplar rampas para minusválidos.

PARAGRAFO. - La localización y desarrollo de rampas y escaleras, deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la construcción.

SECCION XIII

6.13 SANCIONES A LAS INFRACCIONES DE ESTE CODIGO O REGLAMENTO.

ARTICULO 100.-Toda urbanización, desarrollo de predios, edificaciones, reforma, ampliaciones o modificaciones de las mismas que se adelantan dentro del Territorio Municipal de Cumaral, sin licencia de construcción o que teniéndola no está vigente o que no cumpla con las normas establecida en ella, o que incumpla con las especificaciones o en la que se compruebe falsificación de documentos o engaño en su tramitación o que en general incumpla con las normas establecidas en el presente acuerdo, se hará acreedor a la aplicación de las sanciones establecidas en los artículos siguientes.

ARTICULO 101. - OBRAS SIN LICENCIA. Son aquellas construcciones que se adelantan sin haber obtenido la respectiva licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal o que habiéndola obtenido su vigencia ha caducado.

La oficina de Planeación controlará permanentemente a través de sus funcionarios y de las Inspección de Obras, la exigencia de la licencia de la construcción en todas la obras que se adelantan en el Municipio la cual debe permanecer en cada obra en el lugar visible.

Cuando compruebe la no-existencia de éste documento se procederá a la aplicación de las sanciones previas el siguiente procedimiento.

a) La Oficina de Planeación ordenará por medio de un oficio, la suspensión de la obra la cual se paralizará en un término no mayor de 24 horas, contadas a partir del recibo de la notificación de suspensión.

b) Luego de la Oficina de Planeación Municipal, impondrá mediante de la Resolución la sanción monetaria estipulada en la ley a las personas que incumplan las normas establecidas en el presente Acuerdo.

c) La Oficina de Planeación suspenderá de inmediato la inscripción para tramitar nuevos planos o construir nuevas obras dentro del Municipio a la persona responsable por dicha anomalía.

PARAGRAFO 1.- a) La Oficina de Planeación Municipal impondrá multa al Ingeniero o Arquitecto o constructor responsable que adelante obra sin licencia.
b).- En el caso de no existir licencia de construcción el interesado deberá

proceder de inmediato a adelantar las gestiones necesarias para obtener la licencia y la consiguiente suspensión de la sanción. c).- Una vez impuesta las sanciones y canceladas las multas, el interesado deberá solicitar por escrito al Director de Planeación Municipal la correspondiente licencia. El que deberá responder a esta solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

PARÁGRAFO 2.- Si transcurrido tres (3) meses no se ha iniciado los trámites, La Oficina de Planeación previo concepto de la junta de planeación Municipal, ordenará la demolición de las obras la cual será ejecutada por el infractor o en su defecto por la autoridad municipal competente a costa del infractor.

ARTICULO 102. - Obras en las que se incumpla normas y especificaciones.- Son aquellas obras en cuya ejecución se violan o modifican sin permiso de la Oficina de Planeación las especificaciones y normas de diseño, construcción, estabilidad, seguridad, uso, control ambiental, o cualquiera de las licencias de construcción y las cuales quedaran determinadas en el presente Acuerdo.

PARAGRAFO.- La Oficina de Planeación será la Entidad encargada de comprobar los casos en los cuales se presente irregularidad al respecto. Una vez anotando sus observaciones y especificaciones, las modificaciones, cambios, adiciones, demoliciones y reformas necesarias para el total cumplimiento de las normas, fijándoles un plazo máximo para la ejecución de todo lo dispuesto en la comunicación. Si no se atiende a este requerimiento y se comprobare que la obra se ha continuado en otros frentes, la Oficina de Planeación procederá a cancelar la licencia y se aplicarán las sanciones previstas en el presente Acuerdo para obras sin licencia.

ARTICULO 103. - SANCIONES.

a) Para el propietario.- Cancelación de la licencia la cual acarreará suspensión y sellamiento de la obra. Suspensión de las instalaciones de servicios públicos si los hubiere. La no-instalación de servicios públicos definitivos, y la demolición de la construcción o parte de ella cuando éste fuera necesario para el cumplimiento de las normas.

b) Para el arquitecto o ingeniero, calculista, constructor o diseñador responsable. La suspensión de la inscripción para tramitar obras en el Municipio del Cumaral. La solicitud de la suspensión de la matrícula Profesional, o las multas a que hubiere lugar de acuerdo con la determinación de responsabilidad en forma individual.

ARTICULO 104. - SANCIONES URBANÍSTICAS. CONTROL. En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la

licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, Planeación Municipal, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

ARTICULO 105. - INFRACCIONES URBANISTICAS. De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, “toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas”.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

ARTICULO 106. - PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

PARÁGRAFO. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, cese la conducta infractora.

ARTICULO 107. - SANCIONES URBANISTICAS. De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde municipal,

quien la graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1) Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2) Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3) Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4) Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las

autoridades municipales o distritales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 107 de la Ley 388 del 97 y el artículo 88 del decreto 1052 del 98.

5) La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

ARTICULO 108. - MULTAS.

Para los efectos previstos para el presente Acuerdo, cuando el Infractor no pague la multa dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación se aplicará lo dispuesto en el Código Nacional de Policía o podrá procederse al cobro ejecutivo de la multa por parte de la Tesorería Municipal.

Cuando el infractor fuere persona jurídica, establecimiento o empresa, el pago de las multas se perseguirán por vía coactiva y el sujeto de las sanciones a que hubiere lugar será su gerente o representante legal.

ARTICULO 109. - El funcionario o empleado que viole o permita la violación a la reglamentación prevista en este Acuerdo será sancionado por el Alcalde municipal, con la destitución inmediata del cargo y multa entre 1 (1) y diez (10) salarios mínimos legales mensuales según la gravedad de la infracción a favor del Tesoro Municipal, esta multa será sin perjuicio de las demás sanciones previstas en el presente Título para el resto de infractores.

ARTICULO 110. - DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL:

La Oficina de Planeación Municipal, vigilará el estricto cumplimiento de las normas previstas en el presente Acuerdo y sancionará al que directamente o por interpuestas personas las infrinja, conforme a los procedimientos y dentro de los términos establecidos en este Acuerdo.

Para los efectos que hubiere lugar las normas son los instrumentos que permiten las políticas anunciadas en el presente Acuerdo, mediante el control de los patrones de uso y de las densidades y normas técnicas para proceso de urbanización, desarrollo de predios y proceso de edificación.

- a) Actualizar periódicamente el expediente Urbano que comprende: en lo físico: Usos de la tierra, nuevas urbanizaciones, loteos, nuevas edificaciones, remodelaciones, estado de las vías, disponibilidad y usos de terrenos ejidales, ampliaciones de redes de servicios públicos, planta física de equipamiento comunitario y demás elementos que configuran en el aspecto físico la ciudad. En lo económico: indicadores de la base económica general del municipio en el sector agropecuario, el sector industrial, el sector comercial y el de servicios. En lo social: crecimiento de la población, cambios en las características de las mismas, prestación de servicios a la comunidad, en los campos educativos, reagrupacional, salud, bienestar, organizaciones de la comunidad y su funcionamiento.
- b) Realizar evaluación periódica de la administración local con miras a ir implementando por etapas las recomendaciones sobre la reforma administrativa.
- c) De acuerdo en los datos encontrados en los puntos anteriores se evaluará el plan y se hará lo ajustes necesarios de acuerdo a las situaciones encontradas.
- d) Analizar las labores de enlace y coordinación con los organismos de carácter nacional, departamental y local, cuyas actividades estén involucradas dentro del proceso de desarrollo. Esta coordinación incluye la revisión de los programas y proyectos que estos organismos ejecutan, así como también las labores de promoción necesarias para que dichos organismos cumplan los programas a ellos asignados en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e) Elaboración del presupuesto anual de inversiones dentro de un marco de referencias a corto, mediano y largo plazo, dentro de los lineamientos de prioridad de obras.

SECCION XIV

6.14 INSPECCION DE VIGILANCIA Y CONTROL

ARTICULO 111. - La inspección de vigilancia y control de desarrollo urbano de la ciudad del Cumaral será asumida por Planeación Municipal y tendrá como funciones principales, las siguientes:

- a) Vigilar el cumplimiento de las normas previstas en el presente Acuerdo y en todas las demás reglamentaciones existentes o futuras que se relacionen con el desarrollo urbano y rural del Municipio.
- b) Recibir información sobre el incumplimiento de normas, deficiencias e irregularidades en la prestación de servicios o en la aplicación de las normas y/o detectarlas directamente y dar traslado de la misma al organismo o Entidad competente de la Administración Municipal
- c) Ejecutar las sanciones a que haya lugar de acuerdo con los procedimientos previstos en el presente Reglamento.

SECCION XV

6.15 DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 112. - Reglamento de propiedad horizontal. La Oficina de Planeación Municipal exigirá el cumplimiento de los requisitos de orden nacional para la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad.

ARTICULO 113. - Se entienden incorporadas a este acuerdo las disposiciones:

Ley 9 de 1989 y ley 3 de 1991

Ley 308 de 1996 Se tipifica como conducta delictiva la del urbanizador ilegal.

Ley 388 de 1997, ordenamiento territorial

Decreto 1052 de 1998, disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo y a las sanciones urbanísticas.

Decreto 1420 de 1998, normas y procedimientos para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles.

Decreto 151 de 1998, reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Decreto 1504 de 1998, manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial

Decreto 2811 de 1974 código nacional de recursos naturales renovables y de protección al medio ambiente,

Las que en el futuro se dicten en materia de PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.