

## **INTRODUCCION**

Atendiendo a la prioridad de organizar y reglamentar el Area Territorial del Municipio de Nobsa, en cumplimiento a ley 388 de 1997 del Ordenamiento Territorial y a la necesidad de optimizar y racionalizar el uso del suelo en armonía con las actividades socioeconómicas se dictan las normas para los procesos de urbanización y ocupación del suelo, para la organización y el funcionamiento del área municipal. Haciendo realidad la aplicación de las políticas urbanísticas a corto, mediano y largo plazo. Políticas definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para la organización y control del suelo municipal con la elaboración del estatuto Municipal de Planeación, Usos del suelo, urbanismo, construcción y control ambiental. El cual será la normativa que se aplicara en los procesos de urbanización en el territorio municipal.

La Ley 388 del Ordenamiento Territorial Municipal da las herramientas a los municipios para que entren en el proceso de organización del territorio y a establecer las normas generales de zonificación, urbanización, construcción, extracción de materiales y funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, y de servicios dentro de los cuales el municipio dicta las reglamentaciones específicas a través de la implementación del presente estatuto.

El desarrollo urbanístico genera procesos de ocupación del suelo y del territorio con procesos de crecimiento urbano que generan demandas de suelos para las múltiples actividades socioeconómicas; En esta función se exige la aplicación de normativas que regulen, controlen y racionalicen los procesos de urbanización.

El Municipio de Nobsa fundamenta su desarrollo en los recursos naturales, en la localización geográfica y en la conformación de su relieve; factores que contrastan con la escasa área útil para ubicar y localizar las demandas de las actividades

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

socioeconómicas. Esta circunstancia nos obliga a determinar y aplicar las políticas urbanísticas para la racionalización de los usos del suelo. El proceso de planificación integral debe contener en adelante la aplicabilidad de densidades de urbanización, los índices de construcción, los índices de ocupación, la reglamentación de las soluciones en altura, el espacio público y la definición de perfiles de vías que contengan las normas mínimas de urbanización. Todo el conjunto urbanístico debe estar en función de la valorización del suelo y de la rentabilidad de este en la relación directa con las actividades socioeconómicas, el suelo urbano y rural debe estar en plena armonía de las funciones urbanas y rurales y debe estar en plena armonía con las actividades socioeconómicas y culturales. La concepción de la normativa, la aplicación y los resultados de esta; Concibe la imagen integral del avance social del estado, la evolución de los pueblos y el desarrollo con el estatuto Municipal Normativo de planeación, Usos del Suelo, Urbanismo, construcción y control ambiental, el municipio de Nobsa Ingresa a proyectar un futuro de determinativas propuestas.

**MUNICIPIO DE NOBSA**  
**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ANEXO 1 DEL ACUERDO No. \_\_\_\_\_**

Por medio del cual se expide y se aprueba el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, urbanismo y construcción para el área territorial del Municipio de Nobsa, como anexo número uno (1) que contiene la normativa para todos los procesos de urbanización del suelo urbano y rural del Municipio de Nobsa.

Acuerda:

**TITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO 1**  
**OBJETO Y AMBITO DEL ESTATUTO**

**Artículo 1°.** **El presente Estatuto.** Contiene las normas generales básicas reguladoras del desarrollo urbanístico en aspectos relacionados con la planeación, usos del suelo, zonificación, sectorización, urbanismo, construcción, formulación del sistema vial, ordenación de los terrenos, ejecución y control de las obras, en concordancia con las Estrategias y Políticas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la Ley 388 de 1997.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

**Artículo 2°.** Para efectos de la aplicación del presente estatuto. Sólo son válidos los documentos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, del Plan Integral de Desarrollo Municipal, Decretos y Resoluciones Municipales, y los respectivos mapas cartográficos y planos técnicos. Cualquier persona podrá consultar las copias auténticas de dichos documentos y obtener las respectivas certificaciones de los aportes que le interesen.

PARÁGRAFO. El Estatuto incluye, normas generales de carácter constitucional y legal, aspectos de planeación, urbanismo y construcción.

## **CAPITULO 2**

### **ALCANCE DEL ESTATUTO**

**Artículo 3°.** El Estatuto comprende: Las normas mínimas sobre la planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción que han de regir el desarrollo del área territorial, con miras a lograr la racionalización del uso del suelo, la optimización de la ocupación de los procesos de urbanización y la valorización integral del territorio.

PARÁGRAFO 1°. Son ejemplo de normas municipales más restrictivas, mayores exigencias mínimas, disminución de índices y densidades, aumento del área mínima de loteo, secciones viales, espacios públicos en general y otras similares.

### **CAPITULO 3**

#### **CONCEPTO DE: PLANEACION, USOS DEL SUELO**

#### **URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 4°. Del concepto de Planeación.** Entiéndase por tal la proyección y desarrollo de los programas físicos, financieros y humanos que deben orientar el desenvolvimiento del conglomerado social, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

**Artículo 5°. Del concepto de Uso del Suelo.** Defínase como tal, a los procesos de uso de distribución espacial y a las funciones de área urbana o rural; ó a la estructura elaborada para visualizar las zonas urbanas o rurales en cuanto a tipos de actividad de los pobladores y sus instituciones que aumentar espacio en cuanto a los medios físicos y mejoras del suelo en el proceso de acomodación y distribución de las actividades sociales y productivas.

**Artículo 6°. Del concepto de Urbanismo.** Comprende el diseño de las medidas de todo orden que deben establecer los organismos de planeación, para lograr los desarrollos urbanos en relación con las funciones, racional y humano sobre el área territorial.

**Artículo 7°. Del concepto de construcción.** Es el proceso edilicio de erigir y materializar una edificación, implantación y adaptación de toda edificación, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previsto.

## **CAPITULO 4**

### **DE LA TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTE ESTATUTO**

**Artículo 8°. Definiciones y conceptos.** Para los fines previstos en el presente Estatuto, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se exprese:

**ACCESIBILIDAD VIAL.** Es la condición física que permite facilidades de acceso, peatonal y vehicular, por medio del transporte público o privado en las áreas territoriales, desarrollos urbanos y rurales destinados a cualquier uso del suelo.

**ACCESIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS.** Son las condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar las instalaciones básicas mínimas necesarias para dotar de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, teléfono y aseo, a un área territorial y a los desarrollos urbanos o rurales destinados a cualquier tipo de uso.

**ACCESO DE AGUA POTABLE.** Porcentaje de la población que tiene acceso razonable a un suministro de agua apta para el consumo según las normas del OMS, que comprende aguas superficiales depuradas, o aguas no depuradas pero no contaminadas, como las procedentes de manantiales, pozos sanitarios y pozos perforados protegidos.

**ACCESO A SERVICIOS DE SALUD.** Porcentaje de la población que puede reclamar servicios locales de salud, con un tiempo máximo de una hora de marcha a pie o de desplazamiento en medios de transporte local.

**ACCESO A SERVICIOS DE SANEAMIENTO BASICO.** Porcentaje de la población que tiene acceso razonable a medios sanitarios para las eliminaciones de excrementos y desechos, incluidas letrinas exteriores y estercoleros.

**ADECUACION.** Adaptación de un área, espacio o edificación destinada a un fin para que sirva a otro determinado.

**ADICION.** Acción por la cual se adiciona área cubierta o descubierta a una edificación existente, produciendo como efecto el aumento del área construida de dicha edificación.

**AFECTACIÓN.** Reserva obligada de un predio o parte del mismo para el uso específico de obras públicas, de interés social y/o de requerimiento para áreas de servicios públicos.

**AGOTAMIENTO DE LA TIERRA.** Reducción inexorable de la producción por factores como la sobre explotación, desertificación y esterilización.

**ALINEACIÓN (HILO).** Definición o demarcación de los paramentos exteriores de una edificación en relación con las áreas públicas (vías a zonas verdes, andenes y separadores).

**ALMACEN.** Local de una edificación destinado a la venta o exhibición de artículos.

**ALTITUD.** Elevación sobre el nivel del mar de la cabecera municipal, o núcleo urbano principal.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.** Entiéndase como tal el número de pisos útiles de una edificación dedicados para actividades principalmente como: Vivienda, comercio, oficinas, etc.

**ALTURA DE UN PISO.** Distancia vertical entre dos niveles consecutivos de una edificación.

**ALTURA LIBRE DE UN PISO.** Distancia vertical entre el nivel superior del piso acabado y el nivel inferior del techo acabado o cielo raso.

**AMOBLAMIENTO URBANO.** Está constituido por los elementos fijos localizados en los espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización, lámparas para iluminación, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos y similares.

**AMPLIACIÓN.** Agregar área o volumen a una edificación o a un espacio urbano construido o sin construir, aumentando su tamaño y capacidad, mediante la extensión o incremento de sus dimensiones.

**ANTEJARDÍN.** Área libre de un lote, comprendida entre la línea de paramento exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública a la cual da frente.

**ANDEN (ACERA).** Es la superficie de la vía destinada a la circulación de peatones.

**APARTAMENTO.** Recinto de uno o más cuartos o habitaciones ubicado dentro de una estructura mayor permanente, con una entrada directa desde la calle, o con una entrada independiente desde un pasillo, escalera, ascensor u otro espacio común en un edificio.

**AREA.** Superficie comprendida entre ciertos límites de inversión exacta y real de una superficie.

**AREA BRUTA.** Superficie total de un terreno.

**AREA CUBIERTA.** Proyección del techo de una edificación sobre un plano ó área determinada.

**AREA CONSTRUIDA.** Suma de las áreas cubiertas de los pisos de una edificación, (excluyendo proyecciones de voladizos de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el primer piso)

**AREA DE DECADENCIA.** Un área de la comunidad o asentamiento deteriorada o degenerada en un desarrollo, debido a condiciones físicas. Económicas o sociales. Es un área que se está convirtiendo en “tugurio” o que se encuentra en condiciones de abandono.

**AREA DE OCUPACIÓN.** Es la superficie del terreno o lote sobre la cual está construida o se puede construir el primer piso de una edificación.

**AREA LIBRE.** Superficie resultante de descontar del área total de un lote o terreno las áreas ocupadas por el primer piso de las afectaciones, construcciones o edificaciones.

**AREA LIBRE PRIVADA.** Es toda superficie de terreno, libre de construcción, sobre la cual sólo tienen derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

**AREA LIBRE PÚBLICA.** Es toda superficie de terreno, libre de construcción, de propiedad del Estado y a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público, (pertenecen a esta categoría, vías, parques, plazas, plazoletas, etc.)

**AREA NETA.** Es la superficie resultante de descontar del área bruta de un terreno, las áreas correspondientes a vías, retiros, áreas comunitarias, afectaciones y áreas a ceder como públicas.

**AREA RESIDUAL.** Es el área libre sobrante del proceso de urbanización y loteo que no es utilizable para construcción alguna, ni como área recreativa o de servicios colectivos, ni constituye área de antejardín retiro de protección o aislamiento.

**ARRENDATARIO.** Cuando por ocupar la vivienda se paga la renta mensual.

**ASENTAMIENTOS HUMANOS.** Se entiende a menudo erróneamente como un sinónimo de vivienda, pero en realidad tiene una comprensión conceptual mucho más amplia. Los asentamientos humanos son la expresión física de las interacciones sociales, económicas y políticas de las personas que viven en comunidades, tanto si son urbanas o rurales, su desarrollo supone una transformación del entorno natural y su conservación en un entorno construido por el hombre. Los elementos de origen humano necesarios para satisfacer las necesidades humanas básicas incluyen la vivienda y la infraestructura conexas, los lugares de trabajo, los servicios sociales y de recreo y las instalaciones para producirlos y administrarlos. La nueva concepción de los asentamientos no separa lo urbano de lo rural o de trato independiente. Como señala el nuevo programa, los cambios económicos fundamentales que se están produciendo universalmente basada en una relación de apoyo mutuo e interrelación entre la ciudad y el campo, en especial entre los centros urbanos pequeños e intermedios las zonas agrícolas que los rodean.

**ATICO (BUHARDILLA O MANSARDA).** Último piso de una edificación, generalmente con el paramento retrasado con respecto al del piso inmediatamente inferior, y con la cubierta, acceso e integración espacial a dicho piso.

**AVISO.** Elemento visual adherido a la edificación y que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de un establecimiento o actividad cualquiera, tal como: oficina, almacén, centro comercial o de servicios, etc.

**AZOTEA.** Techo plano de una edificación, con acceso normal a las personas.

**BALCON.** Plataforma generalmente voladiza, de tamaño variable, que prolonga el paramento de un piso fuera de la fachada de una edificación y que se halla protegida por una barandilla.

**BARRIO.** Es la menor división territorial del área urbana, integrada por una población de similar categoría socioeconómica, dependiente en sus servicios colectivos de la comuna y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros afines o complementarios (el barrio, como fenómeno urbano, corresponde a conglomerados de desarrollo natural o a sucesivas urbanizaciones integradas por manzanas)

**BERMA.** Franja angosta de terreno de una vía o carretera, ubicada a los lados de la calzada y que sirve de protección contra los desprendimientos de escombros y para el parqueo momentáneo o temporal de los vehículos fuera de la calzada.

**BITRON.** Espacio vacío en forma de ducto o canal, utilizado para la extracción de gases, ventilación o conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares, que se disponen en las edificaciones.

**CALIDAD DE VIDA.** Involucra las variables de empleo, NBI, educación y nutrición. Se desea involucrar en el indicador de calidad de vida el concepto de potencialidades, ya que es la manera más efectiva para que las personas mejoren su calidad de vida, satisfaciendo realmente sus necesidades humanas, o sea, desarrollando sus propias capacidades y recursos endógenos, conociendo y usando sus propias fuentes de sustentación y de mejoramiento y sus ventajas comparativas, en una palabra “potencialidades”.

Las potencialidades están presentes en las personas mismas, en su potencial genético, en su idiosincrasia, en su capacidad afectiva y cognitiva, en su deseo de superación, en su auto confianza, en sus conocimientos empíricos, en determinadas capacidades y tecnologías ancestrales, en su creatividad y, por último, en su ingenio e iniciativa. Es decir, el principal potencial y reserva para lograr un mejor desarrollo humano, es la propia Potencialidad Humana. Mientras no se reconozca así y no se actúe en consecuencia, no habrá desarrollo.

**CALZADA.** Superficie de la vía pública o privada a la circulación de vehículos.

**CARRIL.** Parte de la calzada destinada a la circulación de vehículos en una sola hilera.

**CASA DE INQUILINATO.** Comprende edificios de uno o varios pisos, dentro de las áreas urbanas, con un alto índice de hacinamiento, en donde en cada cuarto vive una familia compartiendo, entre otros, los servicios sanitarios comunales.

**CASA INDEPENDIENTE.** Estructura permanente separada, con una entrada directa desde la calle y construida con materiales durables.

**CENTRO COMERCIAL.** Edificación o conjunto de edificaciones que agrupan locales para almacenes dedicados a la venta de artículos diversos y prestación de servicios que poseen una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.

**CIELO RASO.** Cara interior del techo de una edificación o de la separación de pisos de la misma, por lo regular de superficie plana, sin estructura al descubierto y generalmente sobrepuesto al verdadero techo de una edificación como acabado decorativo.

**COMERCIO.** Intercambio por el sistema de compra y venta de productos, artículos, servicios y mercancías.

**COMPONENTES DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.** Vivienda, infraestructura física para el transporte, abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje, redes de energía y comunicaciones que están en constante interacción entre sí y con el medio natural.

**CONGLOMERADO COMERCIAL.** Agrupación de establecimientos destinados a la actividad comercial y/o de servicios.

**CONSTRUCCIÓN.** Edificación temporal o permanente levantada para cualquier uso.

**CONURBACION (CONURBATION).** Término que se refiere al fenómeno de la fusión, a través de un proceso de crecimiento de varias ciudades y pueblos preexistentes dentro de una misma área determinada.

**CORDÓN (SARDINEL).** Elemento que forma el borde del andén, utilizado también para separar físicamente las calzadas y/o áreas libres de las zonas verdes aledañas a una vía.

**CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.** Entiéndase como tal aquella vía a lo largo de la cual se desplaza el transporte público y privado en alto grado de intensidad vehicular, interconectando sectores y/o núcleos de atracción poblacional y haciendo las veces de vía integradora entre éstos y que por lo general atraen la ubicación de diversas actividades en los lotes y edificaciones localizados en sus costados, generando ejes de distintos sectores del área urbana.

**CORREGIMIENTO.** Territorio ubicado dentro de la zona rural y está conformado por dos o más veredas, con un núcleo urbano que hará las veces de cabecera.

**COTA.** Cifra que en los planos indica la altura en metros de un punto sobre el nivel del mar o sobre el nivel de otro plano horizontal en referencia.

**CRUCE DE PEATONES.** Zona de la vía que, delimitada por signos especiales (rayas continuas de pintura paralelas al eje de la vía o “paso de cebra”, etc.) está reservada a la circulación de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.

**CUADRA.** Distancia (80 a 100 metros) entre dos cruces consecutivos de una vía con otras vías que enmarcan una manzana.

**COSTADO DE CUADRA.** Uno de los lados de cuadra que enmarca una manzana, por donde se presentan las fachadas y se localizan los accesos a las edificaciones respectivas.

**CUNETA.** Elemento lateral de la sección transversal de una vía, destinado al drenaje de la superficie de ésta.

**CULATA.** Muro de cierre de una edificación que colinda con predios vecinos.

**DEMARCACIÓN.** Localización de los paramentos exteriores de una edificación sobre el lote o terreno.

**DEMOLICIÓN.** Se entiende como tal, toda aquella obra que se ejecute tendiente a derribar parcial o totalmente una edificación, ya sea con el ánimo de reparar o construir la misma, o desocupar el lote.

**DENSIDAD.** Relación que mide el grado de ocupación de un territorio o área por personas, construcciones y usos o actividades.

**DENSIDAD DE POBLACIÓN.** Cociente entre la cantidad total de habitantes y la superficie del territorio ocupado.

**DENSIDAD DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN.** Relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes en la unidad de superficie (para el efecto, la unidad de superficie es igual a una hectárea que a su vez es equivalente a 10.000 m<sup>2</sup>)

**DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN.** Relación que expresa el número de viviendas o de habitantes en la unidad de superficie del área bruta del terreno.

**DENSIDAD NETA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN.** Relación que expresa el número de viviendas o de habitaciones en la unidad de superficie del área neta de un terreno.

**DESARROLLO SOSTENIBLE.** El concepto de “desarrollo sostenible” entrelaza cargas ambientales, pautas de desarrollo económico y factores sociales. El desarrollo sostenible esta determinado para la satisfacción de las necesidades básicas en todas las personas en función de la sostenibilidad ambiental del medio natural.

**DESECHOS SOLIDOS MUNICIPALES.** Desechos recogidos por las municipalidades o por orden de éstas, entre ellos las basuras de los hogares, de las actividades comerciales, de las oficinas, de escuelas y edificios gubernamentales y de pequeñas empresas que eliminan sus desechos mediante el sistema municipal d recolección de residuos.

**DESEMPLEO.** Los desempleados son todas las personas mayores de la población económicamente activa, una determinada edad que no tienen empleo remunerado ni trabajan por cuenta propia y que están disponibles para ocupar un empleo remunerado o para trabajar por cuenta propia y han realizado acciones concretas para encontrar un empleo remunerado y para trabajar por cuenta propia.

**DINAMICA DEMOGRÁFICA.** Es el comportamiento demográfico de la población, entendiéndose como un indicador de discriminación ó aumento poblacional.

**EDUCACIÓN FORMAL.** Para complementar el conjunto de los elementos que determinan las condiciones de vida de la población, es importante hacer referencia a las posibilidades de acceso a la educación formal existentes en las comunidades y se logra recolectando información sobre: a. Instituciones docentes que existen en la región como escuelas públicas, colegios privados; estado de estos centros de educación superior, universidades. b. Orientación y tipo de educación impartida. Clásica vocacional, profesional. c. Niveles de educación promedio, tanto de la población en general como de las personas que habitan en casa del jefe de hogar, por grupos de edad y sexo. d. Importancia otorgada por la comunidad al acceso a la educación. e. Incidencia de la educación en la calidad de vida de la familia y la comunidad (participación en programas económicos, sociales, culturales). f. Presencia de instituciones encargadas de la educación de los niños menores de 7 años como jardines infantiles, hogares de paso, guarderías, su incidencia en la región y las posibilidades que ve la comunidad frente a ellas.

**EMPLEADO.** Se refiere a la persona que como contraprestación de un servicio recibe una remuneración en la forma de salario, sueldo o comisiones, etc.

**ESPACIO PÚBLICO.** Superficie reservada o construida en una urbanización o área urbana con el fin exclusivo de dotar a la población de áreas que el permitan el libre desarrollo de las actividades y la ubicación de elementos de uso

comunitario posibilitando así el acceso, la circulación, el ornato, la recreación, etc., para bien común de los habitantes.

**ESPERANZA DE VIDA AL NACER.** Número de años que vivirá un recién nacido si las pautas de mortalidad imperantes en el momento de su nacimiento siguieran siendo las mismas a lo largo de toda su vida.

**EQUIPAMIENTO.** Conjunto de las instalaciones físicas y de las áreas en que éstas se asientan, necesarias para el buen funcionamiento de una actividad común en beneficio de la población que las utiliza.

**EXTRACCIÓN DE AGUA.** Abarca la extracción de acuíferos renovables y no renovables. Las plantas centrales de desalinización, manantiales y causes de ríos y quebradas.

**FACHADA ABIERTA.** Superficie delimitante total exterior de una edificación que sin restricciones permite y presenta aberturas para la iluminación y ventilación naturales.

**FACHADA CERRADA.** Superficie delimitante total exterior de una edificación que carece de aberturas para iluminación y ventilaciones naturales.

**FACHADA SEMICERRADA.** Superficie delimitante del total exterior de una edificación con restricciones visuales que permiten y presentan aberturas para iluminación y ventilación naturales en las zonas de servicios de la misma.

**FAMILIA.** Grupo social formado por relaciones de consanguinidad y/o afinidad y/o adopción, unos de cuyos miembros tienen estatus y el papel de progenitores y otros de descendientes. Se considera familia nuclear completa cuando la configuran tres tipos de miembros: madre, padre e hijos. Incompleta cuando falta alguno de ellos.

**FONDO DEL LOTE.** En lotes regulares, es la medida entre los linderos anterior y posterior del lote, y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

**FRENTE DEL LOTE.** Longitud del predio en el lado adyacente a la vía de acceso al mismo.

**FUNERARIA.** Establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o excequiales, con venta y alquiler de artículos para el efecto, exceptuando los servicios de velación de cadáveres.

**HACINAMIENTO.** Exceso de ocupación de un área construida superior a las normas establecidas de cuarto por habitante.

**HOGAR.** Conjunto de personas que ocupan en común la totalidad o parte de una vivienda, generalmente comparten los alimentos y dependen de una persona para el pago de la vivienda compartida se puede dar el caso de personas sin vínculo de parentesco que vivan allí. El hogar puede estar conformado por una sola persona.

**IMPACTO AMBIENTAL.** Efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente de una zona o sector determinado.

**IMPLOSION URBANA.** “Implosión”, lo contrario de “explosión”, lo que significa un rápido y concentrado movimiento de población desde la periferia hacia un núcleo urbano o rural central determinado.

**INDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Es el resultado de la cifra que multiplicada por el área neta sin afectaciones del lote o terreno, da el área máxima permitida para construcción en dicho lote o terreno en la aplicación de este índice no se incluyen las áreas de sótanos y semisótanos que se destinan totalmente a garaje o parqueadero. Para urbanizaciones a desarrollar, el índice de construcción se PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

aplica al área bruta del terreno a urbanizar, y en lotes pertenecientes a urbanizaciones ya desarrolladas, se aplica el área neta de cada lote de la urbanización en forma individual.

**INDICE DE DESARROLLO HUMANO.** El Índice de Desarrollo Humano está definido por el PNUD como un proceso en el cual se aplican las oportunidades del ser humano. Dentro de ella las más esenciales son disfrutar de una vida prolongada y saludable, adquirir conocimientos y tener acceso a los recursos necesarios para lograr un nivel de vida decente, donde su objetivo central es el ser humano.

El desarrollo humano tiene dos aspectos. La formación de capacidades humanas y el uso que la gente hace de las capacidades adquiridas para el descanso, la producción o las actividades culturales, sociales y políticas.

El PNUD sugiere que la medición del desarrollo humano debe centrarse en tres elementos esenciales de la vida humana: longevidad, conocimientos y niveles decentes de vida.

Para el primer componente el indicador clave es la esperanza de vida al nacer, el segundo son los conocimientos medidos por el índice de alfabetismo y el tercer componente clave es el manejo de los recursos medido por el PIB per cápita. A partir de estos indicadores se podrá realizar una clasificación de indicadores de logro e indicadores de privación.

Para el cálculo de este índice, se proponen los siguientes indicadores:

- Esperanza de vida al nacer
- Tasa de alfabetismo adulto
- Promedio de años de educación de la población de 24 y más años
- PIB per cápita.

**LICENCIA.** Permiso que se concede por parte de una autoridad para ejecutar, hacer, ejercer o practicar determinada actividad.

**LICENCIA DE CONTRUCCION DEFINITIVA.** Permiso sin restricciones, que concede la oficina de Planeación Municipal, por medio de la cual se legaliza en formas definitivas una edificación construida de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la materia, quedando las obras debidamente legalizadas ante el ente público.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL.** Permiso condicionado al cumplimiento de las normas vigentes sobre la materia, que concede la Oficina de Planeación Municipal para la iniciación de las obras de construcción de edificaciones hasta tanto se cumpla con todos los requisitos legales exigidos para la obtención de la licencia definitiva.

**LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.** Autorización que se otorga por parte de la autoridad competente para el funcionamiento de una actividad productiva determinada, previa la obtención ante la oficina de planeación municipal de la licencia de uso para la ubicación de la misma.

**LICENCIA DE USO (TARJETA DE USO).** Denomínese como tal, la certificación expedida por la Oficina de Planeación Municipal para autorizar o confirmar la localización, ubicación de un uso o actividad en un sitio, lugar, pudiendo ser en un terreno, lote o edificación o parte de ésta, previamente definido e identificado con la nomenclatura urbana. Para las actividades industriales, la licencia de usos se denomina como “certificado de ubicación industrial”.

**LINDERO.** Límite entre dos propiedades.

**LOCAL.** Área construida, destinada para ser ocupada por una actividad específica distinta del uso residencial o de vivienda.

**LOTE (PREDIO).** Parte de un terreno, deslindada de éste mediante un proceso de partición por lo general éste término se aplica cuando la partición del terreno se da en el área urbana y suburbana.

**LOTE URBANIZADO.** Parte de un terreno con áreas, dimensiones y límites definidos, deslindada de éste, mediante el proceso completo de urbanización o parcelación y con acceso directo desde un área pública o privada; dotado de redes domiciliarias y acometidas para la instalación de los servicios públicos, que lo dejan habilitado para ser construido.

**LOTE CON SERVICIOS.** Parte de un terreno, deslindada de éste mediante el proceso de urbanización o parcelación con obras mínimas que lo habilitan para dar solución incipiente de interés social exclusivamente.

**LOTEO (PARCELACIÓN).** División de un globo de terreno de mayor extensión en lotes, predios o parcelas.

**MALLA URBANA.** Área urbana provista de una red articulada a interconectada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construida con un tejido vial intenso y continuo.

**MANZANA.** Unidad de división convencional de superficie en un área urbana que puede conectar uno o varios lotes y delimitada por los alineamientos oficiales de las vías o espacios de uso público.

**MARQUESINA.** Elemento sobresaliente que sirve de cubierta de puertas, escaleras, andenes, etc., para resguardarlos de la intemperie y cuya estructura en voladizo se apoya en la parte estructural o construida de una edificación.

**MEZANINE.** Piso o nivel intermedio integrado espacialmente al primer piso de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

**MIGRACIÓN.** Corresponde a la movilidad física de las personas sobre las áreas territoriales. Si se considera su ingreso se llama INMIGRACIÓN. Si se considera su salida se llama EMIGRACIÓN.

**NECESIDADES BASICAS.** Para efectos relacionados con el desarrollo económico y social, la OIT las caracteriza como necesidades de orden material y no material. Las de orden material incluyen en primer lugar, ciertos requerimientos mínimos de las familias, adquiridos por consumo privado: alimentación adecuada, alojamiento, vestuario, equipamiento doméstico. En segundo lugar, hace referencia a servicios esenciales provistos para la comunidad; agua potable, servicios sanitarios, transporte público, servicios de salud, educación y cultura. El empleo es considerado una necesidad esencial, este es un medio y un fin que proporciona ingresos a la población económicamente activa.

El concepto se extiende a otros elementos como energía (combustible), transporte, recreación y gastos de consumo privado complementarios, que permiten acceso a los servicios públicos, a la educación y a la salud. Las necesidades básicas no materiales, según la ONU, las que se enmarcan en la declaración Universal de los Derechos Humanos. La participación de la comunidad en las decisiones sociales, es un medio para la satisfacción de las necesidades básicas.

**NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS (NBI).** Es un método directo que mide la situación real de satisfacción de necesidades básicas. El método consiste en: a. Definición de necesidades básicas y de sus componentes. b. Selección de las variables e indicadores que para cada necesidad y componente expresan el grado de satisfacción. c. Definición de un nivel mínimo para cada indicador, bajo

el cual se considera que el hogar o la persona no satisface la necesidad en cuestión. d. Clasificación de los hogares o personas con una o más necesidades insatisfechas pobres.

Los indicadores seleccionados fueron cinco y son los siguientes:

- Hogares en viviendas inadecuadas
- Hogares en viviendas sin servicios básicos
- Hogares con hacinamiento crítico
- Hogares con alta dependencia económica
- Hogares con ausentismo escolar

**NIVEL DE URBANIZACIÓN.** Porcentaje de la población total que vive en zonas urbanas, definidas por el contexto nacional.

**NOMENCLATURA.** Relación numérica y a veces con apéndices alfabéticos, que permite identificar las vías y edificaciones del área urbana, siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN.** Denomínese así todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo completamente dotado de toda la infraestructura vial y de servicios públicos requeridos por las normas vigentes sobre la materia para hacerlo habitable, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

**OBRAS MINIMAS DE URBANIZACIÓN.** Entiéndase como tales, las obras físicas básicas, elementales y fundamentales que permitan hacer habitable en condiciones precarias un terreno, dejándolo con posibilidades de lograr un mejoramiento sustancial en el futuro por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización.

**OCHAVA.** Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma circular.

**OCUPANTE DE HECHO.** Persona que habita la vivienda sin autorización del propietario y sin reconocer a éste ninguna suma.

**PARAMENTO.** Línea sobre la cara exterior del muro de fachada de una edificación, proyectada paralelamente con la vía.

**PARCELA.** Cada una de las subdivisiones de un terreno de mayor extensión.

**PARQUE INDUSTRIAL.** Urbanización cerrada o abierta, de acceso controlado y destinada exclusivamente a la ubicación, concentración y construcción de edificaciones destinadas a la actividad industrial y con una reglamentación especial para su adecuado funcionamiento.

**PARQUEADERO.** Área cubierta o descubierta que en una urbanización o edificación se destina al estacionamiento de vehículos.

**PARQUEADERO PÚBLICO.** (Según Decreto Nacional No.1855/71) “Local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto”.

**PARQUEADERO PARA VISITANTES.** Espacio que en las urbanizaciones, edificaciones o conjuntos multifamiliares y en determinadas edificaciones comerciales, industriales o de servicios, se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes, usuarios y visitantes.

**PASACALLE.** Ancho temporal que se coloca elevado de un lado a otro de una vía.

**PASAJE COMERCIAL.** Comunicación entre dos vías, localizado en zonas de actividad comercial a lo largo del cual se ubican locales para actividades de comercio o de servicios y por el que se permite la libre movilización de una persona a pie.

**PATIO.** Espacio abierto ó cerrado entre paredes o corredores que en las casas y otras edificaciones se deja descubierto con el objeto de proporcionar servicios, iluminación y ventilación natural.

**PATRON DE ASENTAMIENTO.** Modelo comprensivo del tipo de apropiación social de un territorio determinado, en un período específico d la historia. El análisis de sus variaciones a través del tiempo implica la interpretación de un proceso sucesivo de ajuste en la relación de dominación entre la sociedad y la naturaleza, mediada por la estructura económica y la organización social. Es sobre todo, el estudio de las variaciones temporales, de las condiciones de población y producción social de un territorio determinado.

**PERÍMETRO URBANO.** Línea, faja o zona señalada en el P.B.O.T que delimita y separa el suelo urbano, más el de reserva para el desarrollo urbano del rural.

**PIB.** Producto Interno Bruto, sumatoria de la producción nacional.

**PISO ACABADO.** Superficie terminada y definitiva de los niveles de una edificación.

**POBLACIÓN.** Se hará referencia a la población humana. Se puede entender la palabra población en dos sentidos:

En sentido cuantitativo o estático como el número de habitantes que tiene un determinado territorio en determinada época. Ej. La población Colombiana crece a una tasa del 2.1% anual. La demografía como ciencia, se ocupa del estudio de la población en ambos sentidos. Otra al contenido que estudia la población en sus componentes y en sus dinámicas y cambios con métodos determinados en su parte estadística, biológica, económica, social, política y filosófica.

**POBLACIÓN CONOMICAMENTE ACTIVA.** Todas las personas en capacidad de producir y trabajar para la acumulación de bienes y servicios económicos.

**POBLACIÓN SERVIDA POR CENTRALES DE DEPURACIÓN DE AGUAS SERVIDAS.** Población conectada a redes públicas de desagües locales con depuración.

**POBLACION URBANA.** Porcentaje de la población que reside en zonas urbanas,

**POBREZA.** La pobreza es un concepto multidimensional; abarca un síndrome situacional en el que se asocian el infraconsumo, la desnutrición, las precarias condiciones de la vivienda, los bajos niveles de educación, las malas condiciones sanitarias, la inserción inestable en el aparato productivo o dentro de los estratos primitivos del mismo, actitudes de desaliento y armonía, poca participación en los mecanismos de integración social, falta de una escala optima de valores, diferenciada en alguna medida de la del resto de la sociedad. La pobreza es un concepto relativo a un contexto histórico y social determinado.

**PORTICO.** Espacio cubierto, con arcadas o columnas que se construye como elemento estructural a lo largo de una edificación.

**PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB).** Producción total para uso final de bienes y servicios de una economía, realizada tanto por residentes como por no residentes, y considerada independientemente de la nacionalidad de los

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

propietarios de los factores. Se excluyen las deducciones del capital físico o las correspondientes al agotamiento y deterioro de los recursos naturales.

**PRODUCTO NACIONAL BRUTO (PNB).** Comprende el PIB, más el ingreso factorial neto del exterior, que es el ingreso percibido del exterior por los residentes en concepto de servicios factoriales (trabajo y capital), menos los pagos análogos efectuados a no residentes que contribuyen a la economía nacional.

**PROPIETARIO.** El que tiene el título de dominio o propietario de un predio y/o edificación de la edificación.

**RAMA DE ACTIVIDAD.** Se refiere a la clase de producto o de servicio resultante de la realización de un trabajo.

**RAMPA.** Superficie inclinada para circulación de vehículos o peatones que une dos o más niveles de una edificación.

**RANCHO. CHOZA, O CABAÑA.** Son estructuras generalmente de techo de paje o palma (o de materiales locales paredes de bareque).

**RECICLAJE DE RESIDUOS.** Reutilización de materiales que los rescata de la corriente de residuos, salvo el caso del reciclaje en las plantas industriales y la Reutilización de materiales como combustible. La tasa de reciclaje es el cociente entre la cantidad reciclada y el consumo aparente.

**RECURSOS HIDRICOS, INTERNOS Y RENOVABLES.** El caudal medio anual de ríos y acuíferos generado a partir de la precipitación endógena.

**REGUERO URBANO.** La migración de familias de ingresos altos y medios desde el centro de la ciudad hacia los suburbios, cada vez más alejados de su núcleo, crea una emigración masiva de gentes, negocios, comercio y otras funciones

urbanas que han producido el problema de la metrópolis desparramada o el “reguero urbano”. Este reguero urbano con base en construcciones de tipo suburbio con bajas densidades implica el alargamiento de las comunicaciones, el transporte, el encarecimiento de los servicios y el mal uso de un recurso que no puede producirse, la tierra.

**REHABILITACION URBANA.** Proceso por el cual se recuperan áreas de desarrollo urbano o suburbano determinadas, para volverla a su estado original con el fin de darle una mejor utilización, funcionalidad, rentabilidad y valorización.

**REFORMA.** Es el cambio o modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionalidad o expresión ambiental.

**REFORMA MENOR.** Es la que se refiere a reformas de interiores con redistribución parcial de los espacios de una edificación, pero sin originar nuevas destinaciones.

**REFORMA PARCIAL.** Se refiere a la reforma de interiores con modificación en fachada que implique cambio de cerraduras y redistribución de los espacios interiores, originando nueva destinación.

**REFORMA TOTAL.** Se refiere al cambio parcial de estructura, (sustitución de muros portantes por vigas, columnas, etc.), que implica demoliciones para la redistribución de los espacios y con rediseño de fachadas originando así nueva destinación.

**REMODELACION URBANA.** Es una intervención parcial importante de un espacio urbano o implantación del uso del suelo cuando el decaimiento arquitectónico y urbanístico ha llegado a tal grado de deterioro que sólo es

practicable la demolición (el concepto de remodelación también puede ser aplicada a una edificación en particular).

**RENOVACION URBANA.** Proceso por el cual se da nueva fuerza y se impulsa la actividad en un área urbana olvidada, debilitada o en decadencia. Define un tratamiento nuevo de los tugurios y asentamientos precarios y del deterioro. No existe una definición exacta y se le confunde con “erradicación”, “remodelación”, “conservación del vecindario”, y rehabilitación. En términos generales la renovación urbana es un proceso básico, mediante el cual se coordina y armoniza una serie de medidas y disposiciones públicas que afectan las áreas ya desarrolladas, valorizando las áreas para potencializarlas urbanística y socioeconómicamente. La conservación es un esfuerzo para prevenir la extensión del deterioro.

**RETIRO O RETROCESO.** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de éste.

**RESTAURACION.** Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original y sus valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales.

**RIESGO.** Población expuesta a eventos desastrosos o ubicada en áreas susceptibles a alguna amenaza de tipo natural o como consecuencia de factores potenciados por la actividad humana o por fenómenos naturales.

**SALA DE VELACION.** Establecimiento destinado como actividad principal a la velación de difuntos, con o sin prestación de servicios exequibles y venta de artículos mortuorios.

**SANEAMIENTO AMBIENTAL.** El saneamiento ambiental se entiende como la posibilidad de disponer de elementos para la eliminación tanto de excretas como

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

de basuras. Es importante tenerlo en cuenta por cuanto nos da un marco de referencia diferente al que nos muestra la disponibilidad de servicios públicos en la vivienda, si tenemos en cuenta que algunas veces estos servicios o no existen o se encuentran fuera de la vivienda.

**SATURACION.** Entiéndase como tal el grado de concentración de una misma actividad o uso cualquiera, por el cual se comienzan a generar problemas de deterioro físico o social en una zona o sector del área urbana o rural.

**SECCION PÚBLICA DE VIAS.** Es la distancia total en metros lineales comprendida entre bordes interiores de andenes, y/o entre paramentos.

**SECTORIZACION.** Clasificaciones y determinación de áreas en un territorio, definidos por sectores que incluyen actividades de características comunes.

**SEMISOTANO.** Piso más bajo de una edificación que esté por debajo del nivel de la vía de acceso y que no sobresalgan más de 1.50 metros sobre el nivel de la vía.

**SEPARADOR.** Elemento utilizado para diferenciar o separar físicamente las calzadas y áreas libres de las zonas aledañas a una vía.

**SERVICIO COMUNAL.** Instalación o conjunto de instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una o varias actividades comunales, para brindarle servicios a la población o habitantes de un poblado o urbanización.

**SERVICIO DE SALUD.** a. Los servicios de salud a nivel institucional y del Estado, la presencia de hospital regional, puesto de salud cualquier otra forma de prestación de servicios por parte del Sistema Nacional de Salud; la medicina tradicional, ejercida por curanderos, yerbateros, comadronas, parteras, y la utilización de medicinas como la homeopatía, la acupuntura, el naturismo. b. En cada una de estas formas de prestación de servicios médicos reconocer la calidad

de su tarea, cobertura, tipo de enfermedad y tratamientos que realiza, infraestructura mínima de que se dispone como espacio, medicamentos, personal, instrumental, etc. Tipo de relaciones entre los pacientes y los agentes de salud, prácticas y creencias de la comunidad relacionadas con el concepto de salud y enfermedad; tabúes y prácticas mágico religiosas asociadas a la salud y a la enfermedad. c. Dieta, reposo, aseo e higiene y otros cuidados especiales dados a los enfermos (hombres, mujeres, ancianos, niños). d. Cuidados con las mujeres embarazadas, lactantes.

**SERVITECA.** Construcción de edificaciones y áreas para actividades de mantenimiento menor y aseo de vehículos, lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor, alineamiento de luces y dirección, afinación de motores y para venta al mayor y detal de artículos para automotores.

**SITUACION LABORAL.** Se refiere al empleo, permite determinar si las personas que hacen parte de la fuerza de trabajo, están ocupadas o no, en caso de que estén, la condición y la estabilidad.

**SOTANO.** Piso más bajo de una edificación y que está totalmente por debajo del nivel de la vía de acceso.

**SUB-ARRENDATARIO.** Cuando una familia paga a un arrendatario para ocupar parte de la vivienda.

**SUELO RURAL.** Es el territorio municipal y Territorial, integrado por las áreas localizadas por fuera de los perímetros urbanos que se hubieren identificado y los límites exteriores de los municipios en los cuales puede haber vinculación específica a procesos de urbanización y se destinan primordialmente a usos agrícolas, recursos naturales, uso forestal y de reserva ecológica y actividades suburbanas.

**SUELO URBANO.** Es el territorio Municipal contenido en el interior de los perímetros urbanos definidos, el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo urbanístico e integrado por áreas primordialmente destinadas al uso: residencial, comercial e industrial y de manera complementaría a los usos sociales, ambientales y de servicios, a programas de renovación urbana y en general a los usos conexos con el conveniente desarrollo del Área Territorial.

**SUELO SUBURBANO.** Áreas ubicadas dentro del suelo rural, donde se mezclan los usos del suelo urbano, la forma de vida del campo y la ciudad aunque con restricciones de uso, intensidad y densidad.

**SUELO EXPANSION URBANO.** Area de territorio municipal destinado a expansión urbana, que se habilitara para el uso urbano. Ajustándose a las previsiones de crecimiento del municipio y la posibilidad de dotación de infraestructura vial, transporte, servicios públicos, espacio público y equipamientos.

**SUPERFICIE.** Área del territorio determinada y dimensionada (en kilómetros cuadrados. Ha a  $mt^2$ ).

**SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL.** Por medio del accionar económico y social se puede lograr satisfacer las necesidades de la generación sostenible, sin embargo, este accionar puede ser de un carácter tal que puede exceder la capacidad de carga de nuestro planeta. Es imprescindible controlar los efectos perjudiciales de las actividades humanas en el medio ambiente, por otra parte, salvaguardar los asentamientos humanos de las repercusiones ambientales desfavorables. Los planificadores, los encargados de la toma de decisiones y los ciudadanos deberán tomar conciencia de los problemas ambientales y de sus posibles soluciones. La pobreza reduce la capacidad de las personas para usar los recursos de manera sostenible. Cuando a la gente no le quedan alternativas, aumenta la presión sobre el medio natural.

**SUSTENTABILIDAD ECONOMICA.** Para ser económicamente sostenible, el accionar para el desarrollo debe satisfacer la escala de las necesidades por medio de los recursos disponibles. También debe enfrentarse al problema de una ingente cantidad de personas que viven en una pobreza absoluta. La base de recursos puede fortalecerse mediante el crecimiento económico y la utilización eficiente y racional de estos.

**SUSTENTABILIDAD SOCIAL.** El accionar para el desarrollo puede ser socialmente sostenible, solamente si la población a la que este concierne participa plenamente en la planificación y en la toma de decisiones. Su aprobación y voluntad para invertir sus propios recursos y esfuerzos en el desarrollo y mantenimiento de los bienes hará que éstos sean sostenibles económicamente. Otro elemento esencial de la sustentabilidad social está representado por las instituciones que pueden mantener y expandir los niveles de producción.

**TASA BRUTA DE MORTALIDAD.** Cantidad anual de defunciones por cada 1.000 personas.

**TASA BRUTA DE NATALIDAD.** Cantidad anual de nacimientos por cada 1,000 personas.

**TASA DE ADMISIONES, PRIMER NIVEL DE EDUCACIÓN.** Número de ingresados al primer nivel de la educación, independientemente de su edad, expresado como porcentaje de la población incluida en el grupo de edades que se ha establecido oficialmente que corresponde al primer nivel de educación.

**TASA DE ALFABETIZACION (Adultos).** Porcentaje de personas de 15 años o más que pueden leer, escribir y comprender un texto corto y sencillo sobre su vida cotidiana.

**TASA DE DEPENDENCIA.** Cociente entre la población definida como dependiente (menores de 15 años y mayores de 64) y la población en edad activa (comprendida entre 15 y 64 años).

**TASA DE FECUNDIDAD (Total).** Promedio de hijos vivos que tendría una mujer durante toda su vida si a cada edad diera a luz conforme con las tasas de fecundidad imperantes respecto de cada edad específica.

**TASA DE INFLACION.** Se mide por el crecimiento deflactor implícito del PIB respecto de cada uno de los períodos estudiados. El cálculo del deflactor del PIB se realiza primeramente mediante el cociente, para cada año del periodo, del valor del PIB a valores corrientes y el valor del PIE a valores constantes, en ambos casos en moneda nacional. Representa la tasa que aumenta los precios de bienes y productos anualmente.

**TASA DE MORTALIDAD INFANTIL.** Cantidad anual de defunciones de niños menores de un año por cada 1.000 nacidos vivos. Más específicamente, probabilidad de morir entre el nacimiento y el momento en que se cumple exactamente el primer año de edad, multiplicada por 1.000,

**TASA DE MORTALIDAD RELACIONADA CON LA MATERNIDAD.** Cantidad anual de defunciones debidas al embarazo de mujeres por cada 100.000 nacidos vivos.

**TASA DE REPOSICION DE LA FUTURA FUERZA DE TRABAJO.** Número de habitantes menores de 15 años dividido por una tercera parte de la población de entre 15 y 59 años de edad.

**TASA DE URBANIZACION.** La diferencia entre la tasa de crecimiento demográfico y la tasa de crecimiento de la población urbana. Si la tasa de crecimiento de las zonas urbanas es superior a la tasa de crecimiento de su

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

población total, la tasa de urbanización será positiva y el nivel de urbanización del país crecerá. Si por el contrario, la tasa de urbanización es menos que la tasa de crecimiento demográfico, la tasa de urbanización será negativa.

**TERRENO.** Superficie de territorio alinderado y de extensión considerable que no ha sufrido proceso de urbanización, loteo o parcelación.

**TRABAJADOR FAMILIAR SIN REMUNERACION.** La población que habiendo trabajado durante 15 o más horas a la semana, no percibió remuneración salarial alguna.

**TRABAJADOR INDEPENDIENTE.** Se considera a quien trabaja en una empresa de su propiedad o que ejerce una profesión u oficio por cuenta propia sin utilizar ningún trabajo asalariado.

**TPD.** Tránsito Promedio Diario, Unidad de medida de la utilización de una carretera.

**UNIDAD DE VIVIENDA.** Entiéndase como tal una casa o apartamento para una sola familia.

**UNIDAD INDUSTRIAL CERRADA.** Denomínese como tal, el conjunto de pequeños talleres industriales metal mecánicos o de reparaciones de vehículos automotores o de pequeñas industrias en general, dispuestos internamente dentro de un lote o edificación en el cual se dispone de áreas de trabajo, servicios, y áreas de parqueo comunes para los vehículos y maquinarias a reparar y de pequeños locales individuales para la ubicación de herramientas y elementos de trabajo de los diversos talleres que se agrupan, y con una reglamentación específica para su funcionamiento interno.

**URBANIZACION.** Constituye la acción de urbanización aquella porción de terreno correspondiente a cualquiera de las zonas en que se divide el Área Territorial, que se ciñe a normas que permiten integrarlo a planes de Desarrollo Urbanístico, con el objeto de ser utilizado de acuerdo con especificaciones que determinen su localización y características particulares; mediante un proceso de acondicionamiento es dotado de infraestructura vial y de servicios públicos, en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar, habilitando lotes aptos para ser ocupados con edificaciones de conformidad con los reglamentos y normativas vigentes.

**URBANIZACION CERRADA.** Es la valorización que presenta cerramientos físicos sobre áreas de ubicación, con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados. (Estas pueden ser de carácter residencial, industrial, etc.).

**URBANIZACION COMERCIAL.** Es toda área que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para el uso principal de las actividades comerciales de compraventa e intercambio de mercancías.

**URBANIZACION RESIDENCIAL.** Es toda área que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para uso principal de la vivienda, pudiendo tener además usos complementarios y compatibles con ésta.

**URBANIZAR.** Hacer urbana o suburbana áreas territoriales, dotándolo de infraestructura vial y de servicios públicos con el fin de habitarlo en funciones socioeconómicas.

**USO.** Es la destinación que se da a un área territorial o edificación.

**USO COMPATIBLE.** Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona conflicto en lo social y ambiental, la seguridad y la tranquilidad pública.

**USO COMPLEMENTARIO.** Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento e integración de los usos o actividades designadas como principales, con las cuales es compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar al uso o actividad principal.

**USO PRINCIPAL.** Es la actividad caracterizada y predominante que establece trascendencia socioeconómica de la misma, en una zona y que establece el carácter de la misma (Son usos principales por ejemplo: el ambiental, el residencial, el comercial, y el industrial etc.).

**USO PROHIBIDO.** Se refiere a todas aquellas actividades que no pueden funcionar en una zona determinada por su incompatibilidad con el uso principal de dicha zona (Por ejemplo: las que sean nocivas para la salud, las que ponen en peligro la vida, las que afectan gravemente la ecología, y las que causan deterioro social y ambiental en las comunidades).

**USO RESTRINGIDO.** Es el que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede intervenir en el uso principal de una zona, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole física como ambiental, con base en estudios que efectúe o exija a los interesados la oficina de Planeación Territorial.

**USO COMERCIAL.** Se entiende como tal las actividades dedicadas a la compraventa e intercambio de mercancías, bienes y servicios con fines de lucro económico, ubicadas en establecimientos y zonas del área urbana o suburbana destinados para este fin.

**USO ESPECIAL.** Es la destinación que se da a bienes inmuebles o áreas definidas para un adecuado desarrollo de los programas de la administración municipal o territorial, mediante los trámites generales establecidos por la ley y los particulares que señale la administración local respectiva.

**USO INDUSTRIAL.** Se entiende como tal aquellas actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden y que se realiza en zonas y edificaciones del área urbana o rural debidamente reglamentadas para tal fin.

**USO INSTITUCIONAL.** Es aquel que corresponde a servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad y de protección social.

**USO OBLIGADO.** Es la destinación, con carácter permanente que se da a áreas, sectores, zonas, o edificaciones, en un municipio o en el Área Territorial, y que deben mantenerse en el tiempo con su respectivo uso fijado por la importancia y necesidad de los equipamientos allí existentes, que se consideran de beneficio comunitario por los servicios que prestan a la población; y se requiere de forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura social urbana.

**USO RESIDENCIAL.** Es la destinación que se da a zonas del área urbana o suburbana y rural para la ubicación de viviendas y de sus usos complementarios y compatibles.

**USO SOCIAL.** Destinación dada a las áreas públicas o privadas para proporcionar ambientación y ornato al área urbana; protección a las edificaciones; esparcimiento, y servicios educacionales, de salud, de protección social, etc.; a la población.

**USO MULTIPLE.** Son las áreas en donde confluyen diversas actividades socioeconómicas que exigen aplicación de normas y centrales.

**VALLA.** Es todo anuncio visual plano, permanente o temporal, de dimensiones considerables, utilizado como medio de difusión, con fines comerciales, culturales, cívico, turístico, informativo o con propósitos similares de interés general.

**VENDEDOR AMBULANTE.** Persona que obtiene su sustento de trabajo en la calle comercializando bienes, productos y servicios.

**VEREDA.** Es la menor división territorial del área rural. La vereda como área territorial rural corresponde a asentamientos humanos de baja densidad de población y cuyo territorio está dedicado preferentemente a la explotación agrícola y pecuaria.

**VÍA.** Es la superficie destinada para el funcionamiento de las áreas territoriales, de bienes, circulación de vehículos y de pobladores (puede ser pública o privada).

**VÍA OBLIGADA.** Es la indispensable, se considera vinculada necesariamente al proceso de urbanización, y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en el proyecto como en la construcción y desarrollo de urbanizaciones.

**VÍA PRIVADA.** Es aquella por la que sólo se admite bajo control el acceso y la circulación de personas y vehículos, por ser de propiedad exclusiva de sus usuarios y no haber sido cedida al ente público, ni estar gravada como servidumbre pública.

**VÍA PÚBLICA.** Es aquella por la que se permite el libre acceso y circulación a las personas y vehículos y que es propiedad de la comunidad en general representada en el Estado. (Debe ser cedida por el urbanizador al Municipio y no puede ser objeto de cierre).

**VIVIENDA.** Es la edificación o parte de ésta, diseñada, acondicionada, construida y destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares. También se define como una estructura separada o independiente, destinada para alojar una o más personas, con acceso directo a la calle o un pasillo o escalera de tal forma que sus ocupantes puedan entrar y salir sin pasar por los cuartos de otras unidades de vivienda.

**VIVIENDA COMPARTIDA.** Comúnmente denominada "inquilinato": la que se encuentra ocupada por dos o más hogares que comparten ciertas áreas y servicios dentro de la edificación.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Es el edificio diseñado para residencia de una sola familia

**VIVIENDA BIFAMILIAR.** Es el edificio diseñado para residencias independientes de dos (2) familias

**VIVIENDA TRIFAMILIAR.** Es el edificio diseñado para residencias independientes de tres (3) familias.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Es el edificio diseñado para residencias independientes de más de tres (3) familias.

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.** Entiéndase como tal, los desarrollos urbanos residenciales que se proyecten o se construyan con obras mínimas de urbanización para lograr lotes con servicios o con edificaciones básicas para su desarrollo progresivo, que permiten a las entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro dotar de vivienda a familias desprotegidas y de escasos recursos económicos.

**VOLADIZO.** Es la parte de una edificación que sobresale de la línea de su paramento definido y cuyo apoyo esté dentro del área de ocupación.

**V.P.D.** Vehículos por Día, Unidad de medida del TPD = Tránsito Promedio Diario.

**ZONA.** Significa preferentemente cada una de las grandes subdivisiones del área urbana y rural dentro del territorio municipal.

**ZONA COMERCIAL.** Es el área que dentro del territorio municipal, se destina intensivamente a una variedad y heterogeneidad de usos o actividades de carácter comercial de bienes y de servicios.

**ZONA DE ACTIVIDAD ESPECIAL.** Aquella que por la característica de las actividades que se desarrollan en ella o por el impacto que esas actividades generan en los alrededores, requieren de una localización y reglamentación específica dentro del área urbana.

**ZONA O AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE.** Es la zona o área de concentración de actividades, dedicada a la localización intensiva de diversos usos compatibles y complementarios tales como: residenciales, comerciales, industriales, y de servicios; y que conforman centros de aglomeración de diverso orden en las áreas urbanas

**ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO.** Es aquella hacia la cual se deben dirigir con prelación los esfuerzos públicos o privados con el fin de incorporarla, rescatarla, impulsarla, o integrarla al desarrollo urbano.

**ZONA DE PROTECCION FORESTAL.** Entiéndase como tal el área o parte de un terreno sembrado de árboles, nativos o foráneos y que por circunstancias de orden ecológico, ambiental, o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservándola y protegiéndola para el bien común, ya sea por disposiciones

emanadas del ministerio del medio ambiente o de la oficina de planeación municipal, o de la Junta Municipal.

**ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL.** Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales o económicas tienen significado, bien sea positivo o negativo, para el mantenimiento del equilibrio en la estructura urbana.

**ZONA INDUSTRIAL.** Es el área que dentro del territorio municipal, se destina al uso principal de la industria y sus complementarios, pudiendo incluir además usos que le sean compatibles.

**ZONA RESIDENCIAL.** Es el área que dentro del territorio municipal, se destina al uso principal de la vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles.

**ZONA VERDE.** Área libre engramada y arborizada de carácter público o privado destinada al ornato o a la recreación.

**ZONA VERDE PUBLICA.** Es el área libre engramada y arborizada de libre acceso para todas las personas por ser de propiedad común de la colectividad.

**ZONA VERDE PRIVADA.** Es el área libre engramada y arborizada de propiedad de una o varias personas, o entidades particulares, con acceso restringido y controlado; y de usufructo exclusivo de sus propietarios.

**ZONIFICACION.** División de un área territorial en áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones el suelo urbano, suburbano y rural.

## **TITULO II**

### **DE LA DIVISIÓN MUNICIPAL**

#### **CAPITULO No. 1**

#### **GENERALIDADES**

**Artículo 9°. Conformación Territorial del territorio del Municipio de Nobsa.**

Geográficamente Nobsa está conformado por la integración física de la Cabecera Municipal, que comprende el suelo urbano; se conforma por el centro histórico urbano de la Cabecera Municipal y el corregimiento de Belencito que integra los barrios Belencito y Nazareth, el suelo rural se integra por diez veredas; San Martín, Dicho, Punta Larga, Ucuengá, Las Caleras, Guáquira, Santa Ana, Bonza, Chámeza mayor, Chámeza menor (ver plano División Política Administrativa)

**Artículo 10°. División Municipal.** En áreas y zonas. Para efecto de la vinculación con los programas de desarrollo, el manejo de los usos del suelo y la aplicación de este Estatuto. El territorio del Área Municipal se divide en dos áreas a saber: área urbana, área rural y área suburbana.

Para los usos del suelo urbano y su adecuado funcionamiento dentro de la vida socioeconómica el área urbana se distribuye en zonas tales como: de conservación, de desarrollo y de protección etc.

**Artículo 11°. Criterios para las subdivisiones de las áreas.** El Municipio establece para el área rural, las subdivisiones de veredas, y de estas en sectores y para el área urbana, subdivisiones en barrios. Previa aprobación del Consejo Municipal. Dichas divisiones serán definidas de conformidad con los artículos 16 de la ley 11 de 1986 y 311 del Decreto 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), teniendo como criterios básicos los contenidos en los conceptos de corregimiento, vereda, y barrio contemplados en el artículo No. 8 Capítulo No. 4 PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

del titulo 1 del presente Estatuto, o dentro de los conceptos tales como el de sector, sección, manzana, etc., definidos estos últimos por el Departamento nacional de Estadística (DANE), utilizados para los censos de población y recuento de edificaciones.

**Artículo 12°. Para la fijación de los límites de las subdivisiones de las áreas rurales y urbanas del municipio.** Deberán utilizarse como linderos los accidentes geográficos, las barreras físicas naturales claramente apreciables y las vías principales de tránsito; además se tendrá presente la conformación socioeconómica de la población y la identificación que de sus áreas tenga a la comunidad. Para el efecto, la Secretaria de Obras Públicas y Planeación prestará la asesoría técnica necesaria.

**Artículo 13°. Las definiciones que se establezcan de los límites municipales.** Perímetros urbanos y subdivisiones en veredas rurales se encuentran en el capítulo 2 del presente título, complementados gráficamente con planos.

Dichos planos se revisarán y actualizarán inmediatamente se produzca alguna modificación al respecto manteniendo un registro obligado de los cambios que se generen de modo que puedan ser visualizados e identificados a través del tiempo con el fin de poder hacer un seguimiento en el proceso de desarrollo.

PARAGRAFO. Se asigna a la secretaria de Planeación y/o Obras Públicas a través de la oficina del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que haga sus veces, la función obligada de mantener actualizado los planos y mapas que tengan que ver con el desarrollo del Área Municipal, para lo cual la comunidad, está en la obligación de informar oportunamente cualquier cambio o modificación que se produzca en el desarrollo físico de territorio.

Para el cumplimiento de esta función, la oficina del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y/o la Secretaria de Planeación deberá crearse en forma técnica y Administrativa.

## **CAPITULO 2.**

### **CLASIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO**

**Artículo 14°.** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 Cap. IV de la Ley 388 de 1997. Y a las características del municipio de Nobsa el suelo se clasifica en suelo urbano, de expansión urbana y de protección urbana, en suelo rural, suelo suburbano, de protección rural.

**Artículo 15°.** **Suelo urbano.** Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el P.B.O.T, le corresponden al uso urbano y además cuenta con infraestructura vial de servicios públicos domiciliarios, se encuentra delimitado por el perímetro urbano. Nobsa cuenta con 2 sectores urbanos: la cabecera municipal y el corregimiento de Belencito, cuyos perímetros se describen a continuación:

#### **Artículo 16°.** **Perímetros**

##### **Perímetro de la Cabecera Urbana Municipio de Nobsa:**

El perímetro de la cabecera urbana está delimitado por un lindero continuo circunscrito por los puntos, en sentido horario descritos a continuación:

Punto 1. (coordenadas X= 1,125537, Y = 1,130419)

Punto inicial en la intersección de la quebrada Grande (que sirve de limite entre las veredas de Guaquira y centro) con la proyección de la calle 12. Tomando dirección

oriente a una distancia aproximada de 167 m, hasta encontrar la carrera 11 que del centro conduce a Santa Ana.

Punto 2. (coordenadas X = 1,125696 Y = 1,130471)

Localizado en la intersección de la calle 11 con la carrera 11, de este punto y en dirección oriente a una distancia aproximada de 104 m. Hasta la intersección con la calle 13.

Punto 3. (coordenadas X= 1,125650 Y 1.130578)

Localizado en la intersección de la carrera 11 con la calle 13 y en dirección Oriente hasta el lindero del predio rural 00-0-009-215 de Cañas Arenales Jaime y Velandia Otalora Myriam a una distancia aproximada de 259 m.

Punto 4. (coordenadas X=1.125893 Y=1.130.669)

Por el anterior predio mencionado, toma dirección sur hasta encontrar la proyección de la calle 11.

Puntos 5. (X=1,125989 Y=1,130457)

Localizado sobre proyección de la calle 11 a 70 m aproximadamente de la carrera toma dirección oriente por el lindero del predio del Colegio de Nobsa de propiedad del municipio a una distancia aproximada de 321 m.

Punto 6. (X=1,126,295 Y 1,130,555)

Del punto anterior en dirección sur por el lindero del predio del Colegio de Nobsa hasta encontrarse con la vía que del Camilo Torres va al Cerezal. A una distancia aproximada de 129 m

Punto 7 (X = 1,126,380 Y 1,130,445)

Del punto anterior en dirección norte por toda la vía que del Camilo Torres conduce al Cerezal hasta encontrarse con el límite del predio del polideportivo municipal de propiedad del municipio.

Punto 8 (X= 1,126699 Y= 1,130940)

Del punto anterior tomamos la cota 2525 en la dirección que esta lleve hasta las inmediaciones del sector bajo de Bonza y/o carretera central del Norte en el punto 17 sector de encuentro entre la carretera antigua y la carretera central del norte.

Punto 9 (X= 1,126859 Y=1,130570)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 10.

Punto 10. (X 1,126,982 Y= 1,130037)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 11.

Punto 11. (X= 1,126931 Y1,129,882)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 12

Punto 12. (X=1,126823 Y=1.129.861)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 13

Punto 13. (X= 1,126858 Y=1.129.560)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 14

Punto 14. (X= 1,126796 Y=1.129994)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 15

Punto 15. Partiendo de las coordenadas (X= 1,126862 Y= 1,129386)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 16

Punto 16. (X= 1,27126 Y=1,129160)

Sigue la dirección de la cota 2525 hasta encontrar el punto 17

Punto 17. (X= 1,127434 Y= 1,129033)

Partiendo de las coordenadas y en dirección sur hasta la carretera central norte.

Punto 18. (X = 1,127,449 Y=1,128550)

Por todo el eje de la carretera central del norte en dirección occidente hasta el punto donde termina los predios de Cementos Boyacá, a una distancia aproximada de 813m.

Punto 19. (X=1,126,743 Y=1,128,451)

En dirección norte a una distancia aproximada de 300 m. Por todos los predios de Cementos Boyacá hasta encontrarse con el canal recolector de aguas lluvias.

Punto 20. (X= 1,126,700 Y=1,128,748)

Del sitio anterior y en dirección occidental a una distancia aproximada 92 m, en línea recta por dicho canal hasta encontrarse con los linderos de la zona residencial de Cementos Boyacá.

Punto 21. Localizada en las coordenadas ( X=1,126,610 Y =1,128,731)

De este punto toma dirección norte a una distancia aproximada de 229 m.

Punto 22. Partiendo de las coordenadas (X = 1,126,562 Y= 1,128,956)

En dirección oriente a una distancia de 117 m. Lindero de predios de Cementos Boyacá (zona residencial) hasta encontrarse con la avenida que de cementos conduce a la cabecera municipal.

Punto 23. (X 1,126666 Y = 1,129008)

Punto de intersección de los predios de Cementos Boyacá (zona residencial costado nororiental) con la Avenida Cementos Boyacá. De este punto toma dirección norte por toda la citada avenida a una distancia aproximada de 511 m. Hasta encontrarse con el predio de la urbanización ASONOBSA.

Punto 24. (X= 1,126364 Y=1,29421).

Partiendo del punto anterior y en dirección occidente por todo el lindero de ASONOBSA a una distancia de 169 m.

Punto 25. Localizado en (x = 1,126,197 y =1,129,391)

En dirección norte a una distancia aproximada de 89 m. Por todo el lindero occidental de la urbanización ASONOBSA.

Punto 26. (X=1,26167 Y=1,29475)

Corresponde al costado noroccidental del predio donde se encuentra la urbanización ASONOBSA. Sigue en dirección occidental en línea recta hasta encontrarse con la quebrada grande a una distancia aproximada de 280 m.

Punto 27. (X= 1,125929 Y=1,29429)

Aguas arriba de la quebrada grande que sirve de límite entre las veredas de Guaquira y Centro hasta encontrarse con el punto (1) uno. Sitio inicial.

**Perímetro urbano Corregimiento Belencito.** Esta es circunscrita en 9 puntos descritos a continuación:

Punto 1. (X= 1131309 Y=1,129547)

Intersección vía área de expansión urbana con línea férrea que accede a Acerías Paz del Río sobre las inmediaciones del río Chicamocha.

Punto 2. (X=130159 Y=1,129556)

Intersección carretera central del norte y entrada vía zona de expansión y continua en dirección sur norte hasta la intersección con la cota 2600.

Punto 3. (X= 1130170 Y=1130396)

Intersección de la curva de nivel 2600.

Punto 4. (X =1130332 Y=1131250)

Viene según la dirección de la cota 2600 hasta la coordenada referenciada.

Punto 5. (X= 1132000 Y=1,131250)

Viene en línea recta dirección occidente, oriente hasta la intersección de la coordenada.

Punto 6. (X=131991 Y=1,130857)

Sobre la coordenada en dirección norte sur hasta encontrar la intersección curva de nivel 2500

Punto 7. (X= 1133130 Y = 1,131007)

Del punto anterior Viene por toda la cota 2500 hasta la intersección con el límite Municipal y continua hasta encontrar las coordenadas del punto 8.

Punto 8. Localizado en las coordenadas (X=1,133187 Y = 1,129998)

Intersección Río Chicamocha Límite Municipal

Punto 9. (X= 1,132,315 Y=1,129897)

Intersección río Chicamocha y límite municipal en dirección al cause del río Chicamocha hasta cerrar el polígono.

**Artículo 17°. Suelo Rural.** Comprende el terreno no apto para el uso urbano por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, explotación de recursos naturales.

En Nobsa se ha clasificado dentro de esta categoría los suelos de las veredas de San Martín Dicho Santa Ana Chameza sector alto arte del Valle entre la carretera Central del Norte y el río Chicamocha. (ver mapa).

**Suelo suburbano.** Son áreas que están dentro del suelo rural, donde se desarrollan los usos del suelo urbano con entornos de vida rural. Pueden

desarrollarse con restricciones en densidad, garantizando los servicios públicos domiciliarios.

En el municipio de Nobsa se ha clasificado como suelo suburbano parte de Dicho y Ucuengá sobre la Autopista (a 60 m. A lado y lado de ésta). Caleras (sector de la capilla) y Chámeza como lo indica el mapa de la clasificación general del territorio.

Dadas las características de un proceso de urbanización lineal y de infraestructura; hay sectores que tienden a ser suburbanos, como Dicho, Sector Alto, parte de Guaquira y a lo largo de la carretera central del Norte principalmente. En estas áreas del municipio se les ha clasificado como suelo suburbano, las cuales no serán causales de plusvalía cuando cumplan con las características propias de suelo suburbano.

**Artículo 18°. Suelo de Expansión.** Corresponde al área para uso urbano que se habilitará durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.

Dada la tasa de crecimiento poblacional y la tasa de urbanización del municipio, se considera suficiente el espacio vacío dentro del suelo urbano para la próxima década. Pero debido de la existencia de proyectos, de transcendencia económica, de conjuntos de vivienda, se establece la zona de expansión y se recomienda una zona de expansión a la vigencia del presente P.B.O.T. la cual se denomina zona expansión urbana del municipio de Nobsa.

**Artículo 19°. Suelo de protección.** Son las áreas de terreno localizado dentro de cualquiera de las anteriores clases que por características geográficas, paisajísticas, las que presentan una oferta de bienes y servicios ambientales y todas aquellas áreas que presentan restringida la posibilidad de urbanizarse.

En el municipio se ha catalogado como área de protección las zonas de recarga y rondas de microcuencas, canales, el río Chicamocha, el núcleo de vegetación de

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

subpáramo y áreas donde existan ecosistemas estratégicos (ambientales y socioeconómicos), zona de recarga de acuíferos.

**Zona de protección y recuperación.** Son las áreas comprendidas en los ecosistemas estratégicos que presentan efectos notorios de erosión e intervención antrópica; de igual forma todas aquellas áreas en donde se presentan procesos erosivos severos y que están generando un acelerado deterioro del paisaje y de terrenos comprendidos en las zonas de recarga de microcuencas y acuíferos.

**Zona de recuperación minera.** Recuperación y mejoramiento ambiental del área intervenida por la extracción minera. Estas áreas son las intervenidas por la pequeña, mediana y alta minería que hasta el momento no han iniciado con ningún tipo de recuperación tanto de áreas explotadas como las áreas de disposición final de estériles (botadores). Véase en la normativa ambiental en el decreto 2811/74 Título IV del Código Nacional de Recursos.

**Zona de Reserva Minera.** En la actualidad se explota principalmente la formación Belencito, y es la única formación que hasta el momento se prospecta como un georecurso económicamente explotable (reserva minera). Cuando el proyecto “Estudio Geológico Micro y Macro de la formación Tibasosa”, da las pautas de explotación técnica racional y económica de este yacimiento. Véase el mapa Geológico para los límites de estas formaciones.

### **CAPÍTULO 3.**

#### **DIVISIÓN POLÍTICA**

Nobsa está integrada por 10 veredas. (Véase plano de la División Política Administrativa RDA-1 9).

### **Artículo 20°. Vereda de San Martín**

Limita por el norte: con la quebrada, la chorrera que sirve de límite entre el municipio de Nobsa y el municipio de Santa Rosa desde el punto X= 1124490 Y = 1133833 hasta el punto X = 1121890, Y =1133423 de aquí continua por división predial hasta el canal de desecación, cuyo punto geográfico es X= 1121320, Y= 1133307.

Por el sur: por todo el filo de la montaña desde el punto X =1124408 Y 1132150 hasta el punto X=1 122305, Y =1132010 donde se encuentra con la vía principal de Dicho y San Martín, sigue por toda la vía hasta el acceso a la finca el Porvenir a unos 160 m Aproximadamente, en el (punto X = 1122242 Y =1132451), sigue por esta vía privada hasta encontrarse con el canal, en el (punto X1121629, Y=1132184).

Por el oriente: por la divisoria de Aguas, pasando por el cerro Nova desde el punto (X= 1124490, Y=1133833 hasta X=1124408, Y=1132150).

Por el Occidente: con el canal de desecación que sirve de límite entre los municipios de Nobsa y Santa Rosa desde el (punto Xn1121324, Y 1133307) hasta el punto( X= 1121629 , **Y= 132 184**)

### **Artículo 21°. Vereda Dicho.**

Por el Norte: Con el canal de desecación que sirve de limite con el municipio de Santa Rosa, sigue por la división predial y la vía de acceso a la finca el Porvenir continúa por la vía principal de Dicho y San Martín a unos 160 m. aproximadamente hasta encontrarse con la vía que conduce a la residencia de Pedro Piedrahita, continua por todo el filo de la montaña hasta el punto. (X =1124408, Y =1132150).

Oriente, Continúa por las divisorias de agua del cerro maca, hasta encontrar el punto  $X= 1,123909,06$   $Y =1,130629$  Sur, inicia en el punto anterior, sigue la línea divisoria con la vereda de Ucuenga y por el occidente la línea divisoria con la Vereda de punta larga.

**Artículo 22 °. Vereda Punta Larga.**

Norte, inicia en el punto  $X=1,120839,53$   $Y = 1,131,685,22$  intersección del caudal del río Chicamocha, la línea límite entre el Municipio de Santa Rosa, hasta encontrar el punto  $X = 1,121,736,07$   $Y = 1,131,973, 08$  Límite con la vereda de dicho.

Oriente, Inicia desde el punto anterior en línea recta hasta  $X = 1,121,819,07$   $Y = 1,130, 987,76$ .

Sur, del punto anterior continua por el borde de la Carretera hasta la intersección de la vía Dicho, San Martín y Carretera Central del Norte y continua hasta la intersección del río Chicamocha y el puente. Occidente, inicia en el punto anterior por la margen del río Chicamocha

**Artículo 23°. Vereda de Ucuengá.**

Norte desde Puente Leticia continúa por el filo de la montaña hasta cerro Maca. ( $X= 1123989$   $Y= 1130629$ ) quedando la infraestructura física del viñedo dentro de Ucuengá.

Sur: Parte del río Chicamocha en el punto ( $X= 1122540$   $Y= 1128515$ ), sigue por toda la hilera de árboles hasta la carretera Central del Norte continua por todo el eje hacia el oriente a 346 m. Aproximadamente y sigue por el filo de la montaña quedando la planta de tratamiento de aguas residuales y el Colegio Suazapawa en la jurisdicción de esta vereda.

Oriente: Desde el cerro Maca hasta la loma Mataredonda por todo el filo de la montaña hasta encontrarse con la carretera Central del Norte

Occidente. Por todo el eje del río Chicamocha desde Puente Leticia (X= 1121568 Y= 1130850) hasta la hilera de árboles antes mencionados (X= 1122540 Y= 1128515).

**Artículo 24°. Vereda Caleras.**

Norte: Desde Piedras Negras por todo el filo de la montaña hasta la bomba Texaco quedando ésta dentro de la jurisdicción de la vereda de Caleras.

Sur: Por el Río Chicamocha desde el punto (X =1122540 Y =1128515) hasta el punto( X=1126483 Y=1127831).

Oriente: Desde la bomba Texaco y todo el eje de la carretera Central del norte aproximadamente 270 m hacia en oriente. Hasta encontrarse con vía carretable en el punto (X =1126276 Y= 1128187), sigue por esta vía hasta el río Chicamocha en el punto X =1126483 Y =1127831

Occidente: Desde Loma Mataredonda por todo el filo de la montaña hasta la carretera central Norte continúa por el eje de esta 346 m. Aproximadamente hacia el occidente, sigue por la división predial e hilera de árboles hasta el río en el punto (X= 1122540 Y= 1128515).

**Artículo 25°. Vereda Guaquira.**

Norte: Desde el cerro Maca (X= 1123989 Y= 1130629) sigue en línea recta hasta encontrarse con la quebrada grande en el punto (X= 1125160 Y=1 130837)

Sur: Desde la Loma Piedras Negras hasta la bomba Texaco.

Oriente Por la quebrada grande aguas abajo hasta encontrarse con la futura avenida San Roque, sigue en línea recta hasta la bomba Texaco hasta la Carretera Central del Norte.

Occidente: Desde Cerro Maca (X 1123989 YM1340629) hasta Loma Piedras Negras.

#### **Artículo 26°. Vereda Santa Ana.**

Norte: Límite Nobsa con Santa Rosa y Floresta desde el punto (X =~ 1124490 Y=1133833) hasta el punto ( **X= 1126843 Y=1133184**)

Sur: Con la calle 13 futura proyección hasta encontrarse con la quebrada Grande, sigue por la quebrada Guaquirá hasta la vía del polideportivo de Santa Ana. De este Punto y en dirección occidente en línea recta hasta cerro Maca.

Oriente: Desde el punto X =1126843 Y = 1133184 sigue por todo el filo de la montaña hasta el punto (X= 1125650 Y= 1130578), que corresponde al punto Número tres del perímetro urbano de la cabecera municipal. (Arriba del tanque de almacenamiento de Agua).

Occidente: Desde el punto X =1124490 Y = 1133833) punto que sirve de límite entre el municipio de Nobsa y el municipio de Santa Rosa, sigue por el filo de la montaña hasta el Cerro Maca (X = 1123989 Y = 1130629)

#### **Artículo 27°. Vereda Bonza.**

Norte: Con el municipio Floresta en el punto (X =1126843 Y =1133184).

Sur Con el río Chicamocha desde el punto (X =1126996 Y =1128256) hasta el punto (X =1,127318 Y = 1,128,745,08).

Occidente: Desde el punto anterior, sigue hasta el punto (X = 1,127318,89 Y = 1,128,785,41) continua por la carretera central del norte hasta encontrar el punto X = 1,127,449,08 Y = 1,128,855,70 y continua hasta encontrar la cota 2525 la cual sigue su dirección hasta encontrar el punto X =1,126,847,42 Y= 1,130,212,75 continua luego por la línea que delimita el perímetro urbano de la Cabecera municipal hasta encontrar el punto X = 1,125,892,55 Y = 130,670.

Oriente: Desde el punto X= 1112684 Y = 1133184 continua por todo el filo de la montaña.

Dentro de esta vereda se encuentra el sector de Orqueta y Cerezal.

#### **Artículo 28°. Vereda Chámeza menor.**

Norte: Con el municipio de Floresta desde las coordenadas (X =1126843 Y=1133184) hasta las coordenadas (X= 1127194 Y= 1133294)

Sur: Con el río Chicamocha desde las coordenadas (X=1128185 Y= 1128664 hasta las coordenadas X=1 129255 Y= 1128664).

Oriente: Desde el punto (X =1127194 Y=1133294) Por todo el filo de la montaña, continua por la quebrada Chámeza hasta encontrarse con el río Chicamocha en el punto (X1 129255 Y =1128664).

Occidente: Por todo el filo de la montaña desde el punto (X=1 126843 Y=1 133184) pasando por el cerro Churrusco hasta la carretera central del norte en el punto (X = 1128381 Y = 1129052) sigue por división predial hasta encontrarse con el río Chicamocha en el punto (X =1128185 Y= 1128664).

**Artículo 29°. Vereda Chámeza mayor.**

Norte: Con el municipio de Floresta desde las coordenadas(X =11271 94 Y =1133294) hasta las coordenadas (X =1129071 Y =1133075)

Sur: Río Chicamocha desde el punto (X = 1129255 Y =1128664) hasta el punto (X =1130317 Y=1129037).

Oriente: Desde el punto (X =1129071 Y = 1133075) continua por el filo de la montaña pasando por el cerro Cuista hasta la carretera Central del Norte en el punto (X =1130237 Y =1129603) continúa por el eje de la vía 60 metros aproximadamente en dirección occidental sigue por división predial hasta el río Chicamocha en el punto (X= 1130317 Y =1129037).

Occidente: Desde el punto (X=1 127194 Y= 1133294) continua por la quebrada Chámeza hasta el río Chicamocha en el punto(X= 1129255 Y =1128664)

**Artículo 30° Corregimiento Belencito**

Norte: Con el municipio de Floresta desde el punto (X = 1129071 Y =1133075) hasta el punto (X = 1333002 Y 1132573).

Sur: Con el Municipio de Tópaga y Sogamoso.

Oriente: Con el municipio de Corrales.

Occidente: Desde el punto (X =1129071 Y =1133075) sigue por el filo de la montaña pasando por el Cerro Cuistá hasta la carretera Central del Norte en el punto (X =1130737 Y =1129603) continua hacia el occidente 60 metros aproximadamente sigue por la hilera de árboles hasta el río Chicamocha en el punto (X=1130317 Y=1129037)

## **CAPITULO No. 4**

### **DE LA NOMENCLATURA EL AREA MUNICIPAL**

**Artículo 31°. Criterios básicos.** Para el manejo y definición de la nomenclatura en las áreas urbanas del municipio. Se aplicarán los siguientes criterios básicos: La nomenclatura del Municipio de Nobsa será básicamente numérica, pero podrá ser alfanumérica en aquellos casos que por circunstancias especiales así se requiera.

La numeración de las vías, en cuanto a las carreras se refiere, ascenderá hacia el oeste a partir del punto de referencia descenderá en sentido contrario desde el mismo sitio de referencia.

La numeración de las calles, ascenderá hacia el norte a partir del punto de referencia, (carretera central del Norte), y descenderá en sentido opuesto con respecto al mismo sitio de referencia.

A partir del punto en que se agota la numeración de calles y carreras, se utilizará en cada caso el apéndice, este para las carreras y el Sur para las calles.

Las calles tendrán orientación este- oeste, ascendiendo su numeración hacia el norte y descendiendo hacia el sur.

Las carreras son vías perpendiculares a las calles y con orientación sur - norte, ascendiendo su numeración hacia el occidente y descendiendo hacia el oriente

Las transversales son vías que unen calle con calle y tomarán la numeración de carrera, de acuerdo a su localización en el sector de ubicación.

Las Diagonales son vías que unen carrera con carrera y tomarán la numeración de calle, de acuerdo a su localización en el sector de ubicación.

De acuerdo a lo anterior el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se debe revisar, replantear y establecer la nueva nomenclatura para el municipio de Nobsa.

Numeración de las edificaciones. Este tipo de nomenclatura, se establece del siguiente modo:

Las edificaciones situadas en el costado izquierdo de la vía respectiva, dispondrán en cada puerta de una placa con dos números separados por un guión, de los cuales el primero determina el número de la calle o carrera de numeración anterior entre las dos que la comprenden y, el segundo, la distancia aproximada en metros y determina en cifras impares, con respecto a la esquina inicial, punto de referencia. Las situadas en el costado derecho tendrán como segundo número la distancia aproximada en metros y determina en cifras pares con respecto a la misma esquina inicial, tomada como punto de referencia.

Numeración para conjuntos residenciales, comerciales, e industriales. Cuando se trata de conjuntos agrupados sin frente directo a la vía, se asignará una sola placa para efectos de su ingreso común.

**Artículo 32°. El Municipio esta obligado.** A colocar y dar mantenimiento a las placas que identifican la nomenclatura de las vías públicas ubicadas en su respectivo territorio; dichas placas tendrán un diseño único para toda el Area Territorial, el cual será definido por la Oficina e Planeación y Obras Públicas.

**Artículo 33°. Para la asignación de la nomenclatura.** De edificaciones nuevas, adiciones o reformas que generen nuevas destinaciones, el municipio reglamentara dentro de su respectivo estatuto, la tasa que habrán de cobrar por PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

este servicio, la cual podrá ser determinada con relación al avalúo de la construcción.

**TITULO III**  
**DE LOS USOS DEL SUELO**  
**CAPITULO N<sup>o</sup>.1**

**GENERALIDADES**

**Artículo 34°. Concepto.** La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr una óptima utilización del suelo de acuerdo en lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Dichas áreas se precisan dentro del concepto de planeación para el desarrollo ordenado de los diferentes usos del suelo, los cuales pueden ser de carácter principal por razón de la función que cumplen dentro de la vida de la comunidad, o de carácter complementario bajo idéntico criterio.

**Artículo 35°. Clasificación general de usos del suelo.** En toda el área Territorial los usos del suelo se clasifican en:

Uso principal

Uso complementario

Uso restringido

Uso prohibido

**PARAGRAFO.** El uso predominante en una zona ya desarrollada, o aquel que por determinación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se desee que predomine en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal. Los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos.

**Artículo 36°. Clasificación del uso por destinación.** De conformidad con la destinación de actividades que se asigne a los terrenos, lotes, locales, y edificaciones en general, los usos se clasifican en:

Uso residencial:	U.R
Uso comercial	U.C
Uso de servicios o actividad múltiple:	U.AM
Uso industrial	U.I
Uso Institucional	U.I.N
Uso Turístico'	U.T
Uso Agropecuario:	U.A
Uso minero	U.M
Uso Forestal y de recuperación	U.F.R

**PARAGRAFO 1°.** Según la actividad que predomine en la zona donde se ubican se determinará el uso principal de ésta y se clasificará como zona residencial, zona comercial, zona industrial, zona de actividad múltiple, zona turística, zona agropecuaria, minera., etc.

**Artículo 37°. Criterios aplicables a los usos restringidos.** Se aplicarán los siguientes criterios que son de dos clases:

Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se establezcan para ellas, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, salas de velación, estaciones de servicio, etc.

Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte de la oficina de Planeación Municipal el estudio de los siguientes aspectos:

Dimensión del inmueble, teniendo en cuenta características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, construcciones adyacentes permanentes, etc.

Impacto ambiental y sanitario, en consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la elaboración de productos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos, etc.).

Impacto urbanístico, teniendo presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zonas de cargue y descargue, etc.

Volumen de los diversos tipos de productos que se elaboran o comercializan.

Especial atención requerirá las áreas circundantes a los centros administrativos del municipio y hospitalarios, etc. En estas áreas se restringirán al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarreen un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos especiales institucionales y hospitalarios.

**PARAGRAFO.** Los usos determinados como restringidos y prohibidos, asignados a cualesquiera de las diversas zonas del Area Territorial, siempre tendrán como requisito el previo análisis escrito por parte de la oficina de planeación del municipio, la cual podrá imponer exigencias mayores para los casos que consideren necesarios, con el fin exclusivo de protección a los intereses de la comunidad y el mejoramiento de la calidad de vida de ésta. Del análisis de un uso restringido, podrá llegarse a la decisión de no permitirlo por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos cualesquiera que éstos sean.

**Artículo 38°. Plan de usos del suelo.** Adóptase como plan de zonificación general de usos del suelo para el Area Territorial lo consignado en el cap. 1 del titulo VI y el plano elaborado por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial a escala 1:10.000. Propuesta usos del suelo, los cuales hacen parte integral del presente estatuto.

**Artículo 39°. Los usos así como los listados de actividades.** Que comprenden cada una de ellos, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo. Dichos listados podrán ser enriquecidos adicionándolos con actividades que no figuran en ellos, incorporándolas por afinidad, similitud de operación o funcionamiento u otras razones justificables, para efectos de su similar clasificación; o también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen un impacto ambiental negativo que justifique su eliminación.

**PARAGRAFO.** La Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, será la encargada de estudiar e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías de usos del suelo y a los listados de actividades de que trata el presente artículo. Dichas modificaciones serán presentadas a la Junta Técnica de Planeación, para ser adoptadas por acuerdo, previo análisis y sustentación del caso.

**Artículo 40°. De los usos ya establecidos.** Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente Estatuto y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentado para la zona donde se encuentran ubicados o les falte la licencia de uso y/o la de funcionamiento si es del caso, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admite la actividad, por incendio, por catástrofe natural o

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

por vencimiento de la licencia de funcionamiento si la tuviere, la cual no podrá ser revalidada por la entidad a quien corresponda hasta tanto se adapte a lo reglamentado por el presente Estatuto, para el caso que se trate. En estos casos se le comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra poniéndole en presente que debe tratar de reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y/o cumplir con los requisitos establecidos por el presente Estatuto.

PARAGRAFO 1°. Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía ni reinstalación de servicios públicos, etc. Que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Solamente se podrá autorizar la ejecución de obras mínimas de mantenimiento, seguridad e higiene que hagan tolerable la actividad mientras ésta se acomoda a la reglamentación establecida o se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento

PARAGRAFO 2°. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas, esté causando perjuicios de consideración o constituya un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada la autoridad competente procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaración de decaimiento del permisos salvo excepciones que por circunstancias de fuerza mayor sean expresamente consideradas por el Alcalde Municipal, quienes deberán proceder a sustentar el caso ante la Junta de Gobierno para que sea esta quien determine y establezca por Acuerdo el procedimiento a seguir.

PARAGRAFO 3°. Cuando un uso o actividad ya establecido y no autorizado por el presente Estatuto para una zona determinada, sea tolerado mientras desaparece, no podrá servir de justificación a los funcionarios encargados del control urbano en la oficina de Planeación Municipal o de quienes hagan sus veces para autorizar

usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Estatuto.

**Artículo 41°. Tarjeta de Uso.** Todo inmueble que se construya en el Area Municipal, destinado totalmente o parcialmente a usos distintos de vivienda deberá obtener su correspondiente tarjeta de uso.

**Artículo 42°. Expedición de Tarjeta de Uso.** La tarjeta de uso debe ser expedida por la oficina de planeación municipal y en ella debe constar la dirección del inmueble, sus características generales y las actividades permitidas principalmente y complementarias, restringidas y prohibidas, de acuerdo con la reglamentación del sector donde se ubique el inmueble. Areas de cesión, índices, densidades y retiros obligatorios.

**Artículo 43°. Registro de Actividad.** Todo propietario o arrendatario de un inmueble o local destinados a usos distintos de vivienda deberá registrar la actividad o uso específico, el cual no podrá ser distinto a los enunciados como permitidos o restringidos en la Tarjeta de Uso.

**PARAGRAFO 1°.** Para registrar un uso o actividad de los asignados como restringidos en la tarjeta de uso, se requiere de aprobación previa por parte de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO 2°.** El registro de uso se debe ejecutar ante la oficina de planeación municipal y es requisito indispensable para la obtención de la licencia de funcionamiento de todas las actividades que por disposiciones específicas requieran de ésta.

## **CAPITULO No. 2**

**USO DE PROTECCION AMBIENTAL.** Según el Decreto 2811 de 1974 por el cual se dicta el CODIGO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y DE PROTECCION AL MEDIO AMBIENTE. REMITIRSE AL ARTICULADO DEL DECRETO

## **CAPITULO No. 3** **USO AGROPECUARIO**

**Artículo 44°. Usos Agropecuarios.** Se definen como usos agropecuarios aquellos destinados primordialmente al cultivo de especies vegetales y/o a la explotación de cría y levante de especies animales.

Las tipologías de explotación agropecuaria del municipio de Nobsa se clasifican en:

### **1. Actividad Agrícola.**

El uso agrícola se caracteriza por tener muy poca influencia tecnológica y por la mala utilización de los factores de producción, dadas las características erosionables del suelo se conservan alguna prácticas manuales dentro del proceso de producción existe un mediano consumo de insumos químicos y un uso parcial de la capa vegetal, excepto en el manejo del cultivo de la cebolla.

Por el tipo de producción se puede clasificar en:

- Cultivos Limpios: Son aquellos que necesitan que no exista ninguna otra planta alrededor de ellos para esta manera aumentar su productividad. ejemplo: frutales.

- **Cultivos Densos:** Se clasifican de esta manera todos aquellos cultivos que necesitan de una densidad alta de población para su completo desarrollo. Ejemplo: cereales.

- **Cultivos Mixtos o asociados:** Se caracterizan por necesitar de plantas de otra especie para desarrollarse, y esta convivencia no afecta el nivel de productividad. Ejemplo: frijol y maíz.

**2. Actividad Pecuaria:** Se relaciona a la producción y manejo de animales, ya sea de tipo tradicional o tecnificado. Se clasifica de acuerdo al grado de tecnología aplicado y a la forma de explotación:

- Ganadería Extensiva:
- Ganadería Semi —Intensiva:
- Praderas tradicionales:
- Praderas mejoradas:

**3. Actividad agropecuaria Intensiva.** Son explotaciones que se caracterizan por ser mecanizados por factores técnico —económicas y empresariales de las unidades de explotación donde existe alto consumo de insumos químicos y utilización total de la capa vegetal.

## **CAPITULO 4**

### **DEL USO RESIDENCIAL (R)**

**Artículo 45°. Concepto.** Zona residencial es la que se destina al uso principal de la vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles.

**Artículo 46°. Urbanización residencial.** Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecuó específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye urbanización residencial.

Según los núcleos familiares potenciales o aglomeración de unidades de vivienda, las urbanizaciones se clasifican en unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares.

**Artículo 47°. Urbanización residencial mixta.** Es la que simultáneamente comprende programas de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o trifamiliar y multifamiliar.

**Artículo 48°. Urbanización residencial cerrada.** La oficina de Planeación municipal o quien haga sus veces, podrá autorizar el desarrollo de urbanizaciones residenciales cerradas siempre y cuando estas partan de un desarrollo urbanístico abierto, no bloqueen u obstruyan el desarrollo y construcción de los sistemas viales troncales, regionales y arteriales principales del Plan Vial municipal y además, cuando cumplan con las condiciones y requisitos básicos establecidos para ellas en el presente Estatuto.

**Artículo 49°. De acuerdo con su localización,** las urbanizaciones residenciales se clasifican del modo siguiente:

Residencial Rural (R-R) o vivienda campestre. En la que predomina la vivienda de tipo aislada unifamiliar, pudiendo ser también de carácter bifamiliar.

Residencial Urbana (R-U). Puede estar conformada por viviendas de tipo unifamiliar (R U), bifamiliar (R E), trifamiliar (R T) o multifamiliar (R M) o agrupaciones o conjuntos (R A) o por varios tipos a por varios tipos a la vez.

PARAGRAFO 1°. La vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada es aquella que tiene retiros por todos sus costados respecto al lindero con otras propiedades.

**Artículo 50°. Las tipologías mencionadas.** En el anterior artículo podrán ubicarse en cualquier sector del Area municipal con excepción de los sectores industriales y caracterizados con el uso industrial como principal y predominante del sector. Ver mapa PBOT/11 USAC.

## **CAPITULO 5**

### **USO COMERCIAL (C)**

**Artículo 51°. Se define como usos de actividad.** Comercial aquellos destinados a la venta, distribución, intercambio de bienes y servicios.

**Artículo 52°. Los usos de actividad comercial se clasificarán en seis (6) tipologías.**

- **Comercio minorista básico de índole cotidiano (0-1).** Comercio complementario a la vivienda que distribuyen artículos de primera necesidad no requieren servicios de infraestructura especial o adicional a los de una zona residencial. No requieren área de parqueadero anexo. Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a éstas:

1. Expendio de víveres, famas.
2. Expendio de dulces, productos de panadería, cafeterías, heladerías.
3. Almacén de misceláneas.
4. Almacén de confecciones.
5. Almacén de artículos para la limpieza.
6. Farmacias, droguerías.

Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, se establecen áreas máximas para local de cincuenta (50) metros cuadrados.

• **Comercio minorista de tiempo medio y de índole frecuente (C-2).** Son establecimientos compatibles con la vivienda por su propia actividad generan congestión en las vías, pero no producen ningún tipo de contaminación. Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a éstas

1. **Almacenes de productos como:** Telas, vestidos, hilos, lencería, zapatos, cosméticos, artículos para niños, accesorios y adornos para modistería; alfombras, tapetes, cortinas, muebles; artículos livianos de uso doméstico; discos y cintas grabadas (con cabina cerrada para escuchar), cintas sin grabar; accesorios eléctricos para el hogar y sus repuestos; floristerías, plantas ornamentales, materas y jardinería (viveros); pájaros y peces.

2. Estancos y agencias de licores sin consumo directo en el establecimiento.

3. Papelerías, librerías y distribución de periódicos y revistas.

4. Discos, fotografías.

5. Almacenes de artesanías, cobijas, sacos, ruanas.

6. Joyerías, relojerías

7. Lavanderías

8. Restaurantes.

9. Bancos

10. Oficinas

11. Consultorios

12. Electrodomésticos

13. Ferretería menor: herramientas manuales, tornillos, chapas, cerraduras, pasadores, herrajes, varillas para soldadura y similares.

Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, o similares, siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Para efectos del control de la magnitud del negocio se establece como especificaciones, un área máxima para local de ciento sesenta (160) metros cuadrados, un frente mínimo de tres (3) metros.

- (C 3) Comercio que por su magnitud requiere locales especializados Area específica de estacionamiento para usuarios. Integran esta tipología las siguientes actividades y similares

1. Supermercados.
2. Cines
3. Taberna- discoteca
4. Serviteca
5. Ferretería
6. Hoteles y estaderos.

- **Comercio industrial pesado (C-4).** Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a estas tanto de carácter minorista como mayorista, con almacenamiento anexo:

1. Vehículo automotores, sus repuestos y accesorios.
2. Maquinaria e implementos agrícolas, sus repuestos y accesorios.
3. Venta y exhibición de maquinaria industrial y de construcción, sus repuestos y accesorios.
4. Materiales de construcción y tuberías.
5. Andamios y estructuras metálicas y de madera
6. Maderas aserradas y laminadas.
7. Talleres de reparación de vehículos

8. Talleres de ornamentación.

- **Centros Comerciales (C-5).** Integran esta tipología la edificación o conjunto de edificaciones en que se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento y que ubicados por fuera del área central comercial o de actividad múltiple, requieren de la dotación suficiente de área para parqueadero de visitantes y zonas francas para cargue y descargue de productos y mercancías. Esta tipología se clasifica como uso restringido.
- **Comercio de alto riesgo colectivo (C-6).** Integran esta tipología actividades tales como dedicadas al expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones y similares y expendio al por mayor de combustibles líquidos y gaseosos.

**CAPITULO 6.**  
**USO INDUSTRIAL**

**Artículo 53°. Urbanización industrial.** Constituye la urbanización industrial el proceso de adaptación que se cumple en un terreno correspondiente a una zona previamente determinada como industrial, para adecuarla primordialmente a labores de producción, pero que admite usos complementarios.

**Artículo 54°. Los usos de actividad industrial se clasifican en tres (3) tipologías principalmente:**

Para su clasificación y manejo se tienen en cuenta los siguientes criterios:

Para la clasificación en las tipologías industriales (I E) sólo se tienen en cuenta el criterio de tipo de actividad independiente del área construida de los establecimientos.

Las tipologías (I T) se distinguen entre sí los criterios de área construida, números de trabajadores y capacidad instalada de energía eléctrica y la magnitud del impacto ambiental y urbanístico.

Las tipologías (I A) se distinguen por el tipo y por el tamaño de la actividad.

El código numérico (I A) que aparece antes de cada actividad industrial, así como la denominación de dicha actividad corresponde al Código Industrial Internacional Uniforme, publicado por el DANE en 1979; para la identificación en detalle de la actividad industrial se debe consultar dicho código.

- **Industria Extractiva.** (I E) Donde la actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos y en general demás recursos naturales procedentes de minas.

Esta actividad se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas, por su alta contaminación se deben localizar en zonas cuyo uso principal sea industrial. Integran esta tipología las siguientes actividades y similares.

- **Industria transformadora.** (I.T) está destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos, esta se divide en tres clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico.

Clase 1 (I T<sub>1</sub>) es compatible con otros usos por bajo impacto ambiental y urbanístico, no requiere de infraestructura especial. Manufactura artesanal de productos generalmente manuales o con equipos caseros.

Industria compatible con vivienda. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares:

- Envasado y conservación de frutas y legumbres
- Productos alimenticios diversos.
- Artículos confeccionados de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Fabricación de tapices y alfombras.
- Cordelería excepto con procesos de tintorería
- Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.
- Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto calzado y otras prendas de vestir.
- Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico.
- Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña.
- Fabricación de productos de madera y de corcho (no especificado)
- Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos.
- Litografías
- Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.

Nota: Las actividades clasificadas dentro de esta tipología tendrán las siguientes limitaciones:

- Que el área del local construida sea menor de doscientos (200) metros cuadrados y se destine menos del cincuenta por ciento (50%) como área de producción.
- Que el número de trabajadores sea menor de diez (10).
- Que la capacidad demandada de energía sea menor de veinte (20) KWH.

- Para la ubicación de equipos (calderas, hornos, etc.) que consuman combustible se deberá respetar un retiro mínimo de tres (3) metros a medianería o límites de la propiedad.
- Sé prohíbe la utilización de carbón, leña y aceite quemado como combustibles.
- Se establece diez (10) galones/día de ACPM como el consumo máximo permisible en toda la industria.
- Se fijan doscientas (200) libras de gases licuados de petróleo o gas natural como la máxima cantidad a instalar y/o almacenar en la industria.

Clase 2 (I T2). Es industria que tiene restricciones de localización debido a su magnitud e impacto urbanístico. Requiere de zonas de cargue y descargue, áreas de almacenamiento Integran esta tipología actividades como las que se especifican a continuación y/o similares:

- Fabricación de productos lácteos
- Elaboración de alimentos preparados para animales.
- Industria vinícola
- Bebidas malteadas y malta
- Industrias de bebida no alcohólicas y aguas gaseosas.
- Hilado, tejido y acabado de textiles.
- Fabricación de tapices y alfombras con proceso de tintorería
- Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.
- Fabricación de envases y cajas de papel y cartón a partir de pulpa
- Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- Fabricación de jabones a partir de grasas animales.
- Fabricación de productos metálicos y ornamentación
- Industria de llantas y cámaras

- Fabricación de productos de caucho
- Fabricación de productos plásticos
- Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio.
- Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería
- Construcción de motores y turbinas.
- Construcción de maquinaria y equipos para la agricultura.
- Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera
- Construcción de maquinaria y equipo especial para la industria, excepto maquinaria para trabajar metales y madera.
- Construcción de equipo ferroviario.
- Fabricación de vehículos automóviles.
- Fabricación de motocicletas.

Clase 3 (I 13) Industria con alto impacto ambiental y urbanístico, requiere edificaciones especializadas, equipos para el control de contaminación por ruido, olor, vapor, espacio público que prevee franjas de control ambiental, debe estar ubicado en zonas industriales.

Industria con alto potencial contaminante. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares:

- Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales
- Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.
- Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos.
- Fabricación de abonos y plaguicidas.
- Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrio.
- Fabricación de productos químicos no especificados. Incluyendo fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.

- Fabricación de productos de arcilla para la construcción
  - Fabricación de cemento, cal y yeso.
  - Industrias básicas de hierro y acero
  - Industrias básicas de metales no ferrosos
  - Producción y distribución de gas.
  - Transporte por oleoductos o gasoducto y almacenamiento de combustibles.
  - Servicios de saneamiento; incineradores de basura, plantas de compactación de basuras y plantas de tratamiento de agua residuales.
- 
- Agroindustria (I A). Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y lo similares:
  
  - Producción agrícola: cultivo de árboles frutales, cultivo de café y plátano, cultivo de flores, cultivo de hortalizas, verduras y cereales.
  
  - Silvicultura.
  
  - Producción pecuaria: avicultura, porcicultura, apicultura, y ganadería (vacunos y equinos), establos y pesebreras.

Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se permitirán dentro del área urbana.

PARAGRAFO: Los montos, las obligaciones y los derechos de construcción industrial se determinan de acuerdo al volumen de las obras y de la infraestructura industrial, según la ley 88 de 1997, ley 400 de 1997 y la ley 1052 de 1998.

## **CAPITULO 7.**

### **USO INSTITUCIONAL**

**Artículo 55°. Usos institucionales.** Son aquellos usos urbanos, suburbanos y rurales cuya función es la de prestar servicios requeridos como soporte de las actividades de la población, según el servicio que presten estos usos pueden ser de los siguientes tipos: Asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, de servicios públicos.

**Artículo 56°. Los usos de actividad institucional se clasifican en tres tipologías:**

- (I 1). Establecimiento compatible y complementario con uso residencial son servicios de carácter local. No produce incomodidad al tráfico urbano esta tipología está conformada por las siguientes actividades:

Asistenciales: Puesto de salud, sala cuna, guardería, jardín infantil.

Culturales: Salón comunal, biblioteca.

Educacional: Escuelas.

Culto: Capillas.

- (I 2). Establecimientos con cubrimiento en todo el municipio por su magnitud producen impacto en el tráfico urbano: Instalaciones de administración pública, hospitales, clínicas, establecimiento para creación y deporte, clubes, museos, ancianatos.

- (I 3). Servicios considerados especiales por su carácter único dentro del municipio que por la magnitud de sus actividades producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter de la zona. Por sus características especiales estos equipamientos requieren de estudio específico para su localización.

A esta tipología pertenecen las siguientes actividades:

- Plazas de mercado
- Matadero
- Plaza de ferias
- Estadio
- Coliseo
- Plaza de toros
- Terminal transporte
- Cementerio
- Basureros
- Cárcel
- Estación bomberos.

**Artículo 57°. Localización del uso de servicios.** Los usos clasificados como servicios, podrán ubicarse en las diversas zonas del Area Municipal, de acuerdo con las clasificaciones de usos asignados para las zonas residencial, comercial o de actividad múltiple e industrial en el presente Estatuto.

**Artículo 58°. Norma general.** Las normas de urbanización y construcción correspondientes a desarrollos urbanos para el uso de servicios, son las mismas establecidas para los desarrollos destinados a otros usos con los cuales los de servicios son compatibles por razón de la zona en que se ubican, sin perjuicio de las disposiciones particulares señaladas para cada una de las tipologías de servicios.

## **CAPITULO No .8**

### **USOS ESPECIALES**

#### **SECCION 8.1 SERVICIOS HOTELEROS**

**Artículo 59°. La ubicación, construcción.** Adaptación o ampliación de hoteles, hospedajes, pensiones, residencias o similares, requiere de licencia expedida por la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces.

**Artículo 60°. Los servicios hoteleros y similares tales como.** Moteles, hosterías, pensiones, residencias colectivas, hospedajes, etc. Se consideran como uso de carácter restringido, que merecen por parte de las oficinas de planeación municipal un análisis específico para cada caso concreto, teniendo como criterios básicos todos aquellos que puedan ser considerados para hacer que la ubicación de este tipo de servicios causen el menor impacto urbanístico y social negativos posible en el sector donde pretendan ubicarse; por ello, será muy significativo el análisis de la disposición de áreas para parqueadero de vehículos de visitantes, de acuerdo con los siguientes indicativos mínimos relacionados con la actividad en si y con las que frecuentemente funcionan anexas al servicio de hospedaje:

**Parqueadero para visitantes:** Una celda de parqueo por cada cuatro (4) habitaciones. Una celda por cada veinticinco (25) metros cuadrados de área construida de locales destinados a actividades comerciales y de servicios, dentro de dicha área se contabilizarán las destinadas a restaurantes cafeterías bares discotecas y/o similares a éstos. Además una celda de parqueo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área construida destinada a salones de conferencias, convenciones, simposios y/o similares.

**Artículo 61°. Las edificaciones.** De que tratan los artículos anteriores y que pretendan ubicarse en zonas de carácter residencial no podrán disponer de servicios anexos como griles, discotecas, bares, tabernas y/o similares; si se dispone de servicio de restaurante, éste será de uso exclusivo para los huéspedes. Además no se podrá disponer de salones para convenciones, seminarios, conferencias, etc., pues la ubicación de dichos hoteles en zonas residenciales sólo podrá prestar el servicio de alojamiento, alimentación y mantenimiento de ropas.

**Artículo 62°. Las edificaciones.** Destinadas al servicio de hotelería deberán cumplir además con las disposiciones específicas que para el respecto tenga dispuestas la Corporación Nacional de Turismo y con todas las normas generales y específicas en cuanto urbanismo y construcción dispuestas por el presente Estatuto.

**Artículo 63°. A través de planes parciales se debe zonificar las áreas urbanas, suburbanas y rurales con potencial turístico.**

## **SECCION 8.2 TEATROS Y SALAS DE CINE**

**Artículo 64°. Ubicación y requisitos de construcción.** Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los sectores comercial, turístico y social- recreativo, y como servicio complementario en los centros educativos, parroquiales, comunales, culturales y comerciales.

La construcción, adición o reforma de teatros y salas de cine se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el presente Estatuto y por las específicas siguientes:

- a. Area mínima del lote: cuatrocientos (400) metros.
- b. Frente mínimo: doce (12) metros
- c. Capacidad: un (1) metro cuadrado para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.
- d. Pisos: Serán de material impermeable de fácil limpieza.
- e. Entradas y salidas: deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil rápida evacuación. Habrá dos salidas cada una de uno con cincuenta (1.50) metros de ancho mínimo; cuando la capacidad de la sala excede de trescientos (300) personas, por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en diez (10) centímetros. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo sea de dos (2) metros como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida.
- f. Pasillos y vestíbulo: dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independiente del sistema de iluminación. El vestíbulo tendrá un (1) metro por cada cuatro (4) espectadores, con un mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados.
- g. Puertas de emergencia: deberá disponer de una como mínimo debiendo aumentarse su número de acuerdo con la capacidad del local, a juicio de la oficina de planeación municipal.
- h. Casillas de proyección: Serán dispuestas por el proyectista en materiales de acabado incombustible y provistas de ventilación natural o por chimenea.
- i. Equipos de aire: Contarán con un equipo de aire acondicionado, según las normas que dicte la Secretaria de Salud Municipal o quien haga sus veces.

PARAGRAFO 1°. Es requisito previo a la aprobación del diseño arquitectónico de los teatros y salas de cine el concepto favorable de la Secretaría de Salud Municipal o de quien haga sus veces, en relación con el aspecto técnico sanitario.

**Artículo 65°. Espectáculos ocasionales.** La oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, emitirá el concepto sobre ubicación para los espectáculos ocasionales tales como circos, ferias, exposiciones y similares, de ser positivo la Secretaría de Gobierno Municipal o quien haga sus veces, procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia. Por consiguiente es conveniente que se determine unas áreas definitivas para esta clase de encuentros.

### **SECCION 8.3. ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO**

**Artículo 66°. Localización general.** Los establecimientos abiertos al público, ya sean que funcionen sin expendio de licores, como las fuentes de soda, heladerías, salsamentarias, cafetería- restaurante, graneros o tiendas y reposterías, o bien con venta y consumo de bebidas alcohólicas, tales como los griles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, bares o cantinas, tabernas y heladerías, están sometidos, en cada caso, a las normas urbanísticas y de construcción aplicables en la zona donde esté autorizada su ubicación, a las autoridades de planeación y de saneamiento técnico.

**Artículo 67°. La localización, zonificación.** Saturación, áreas y demás especificaciones relacionadas con los establecimientos de que trata el presente capítulo, serán determinadas por la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, o en su defecto, por el Comité de Establecimientos abiertos al público organismo que debe conocer aplicar y exigir los aspectos técnicos normativos y de sonidos.

Los griles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, cantinas o bares, tabernas y heladerías, sólo podrán localizarse en las zonas de comercio o de actividad múltiple, en número de dos (2) de cualquiera de estos establecimientos por costado de cuadra y sobre carreteras y autopistas determinadas por la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, en su defecto, en la forma reglamentada por el respectivo Consejo asesor de Ordenamiento Territorial y el previo concepto de la Junta de Planeación.

Los estaderos, restaurantes, cafés, cantinas, podrán funcionar, además, en zonas industriales, a juicio de la oficina de planeación municipal y del Comité de Establecimientos abiertos al público.

Las salsamentarias, cafeterías- restaurantes, graneros o tiendas, tiendas mixtas, reposterías, supermercados, cigarrerías, estanquillos, salones de juegos, podrán localizarse en cualquier área del municipio, en número de dos (2) de cualquiera de estos establecimientos por costado de cuadra en zonas residenciales e industriales; y en número de cinco (5) en zonas de comercio, determinadas por la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces o, en su defecto, en las zonas reglamentadas por el respectivo Concejo Municipal, previo concepto de la Junta de Planeación Municipal y Concejo asesor de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO. Los restaurantes, heladerías y supermercados, estos últimos con área de exhibición y venta superior a quinientos (500) metros cuadrados serán considerados como uso restringido en las zonas residenciales.

**Artículo 68°. Parqueadero para visitantes.** Los griles, discotecas y estaderos deberán disponer como servicio anexo dentro del área útil del lote, de un mínimo de diez (10) celdas de parqueo incluyendo área de circulación.

Para los griles y discotecas a ubicarse en los sectores comerciales o de actividad múltiple, la oficina de planeación municipal podrá exigir la dotación del servicio

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

anexo de parqueadero o la facilidad de parqueadero en un radio no mayor de cien (100) metros del local destinado a la respectiva actividad.

#### **SECCION 8.4 SERVICIOS DE SALUBRIDAD**

**Artículo 69°. Concepto.** Los servicios de salubridad comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como los de carácter complementario o accesorio.

**Artículo 70°. Consultorios individuales.** Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del Área Municipal.

**Artículo 71°. Clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y afines.** Estos servicios podrán localizarse en las zonas que se señalan a continuación:

- a. En las zonas comerciales o de actividad múltiple.
- b. En urbanizaciones “especiales” para este tipo de actividades.

PARAGRAFO 1°. La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicios, se ajustará a las normas generales de urbanismo y construcción que rijan para la zona correspondiente y en todos los casos, a las disposiciones específicas sobre parqueaderos y garajes, los cuales serán obligatorios a razón de una celda de parqueo para visitantes por cada cien (100) metros cuadrados de área de edificación y un garaje por cada consultorio u oficina

PARAGRAFO 2°. Los servicios de que trata el presente artículo se catalogan como uso restringido en las zonas residenciales.

## **SECCION 8.5. SERVICIOS RELIGIOSOS**

**Artículo 72°. Ubicación y requisitos especiales.** Las edificaciones para los servicios destinados al culto de cualquier religión o secta religiosa, tales como templos, capillas y edificaciones similares, se considerarán como uso restringido. Según la zona y ubicación específica requieren de análisis previo por parte de la oficina de planeación municipal, en especial en las zonas residenciales.

El área máxima de ocupación de edificación en el lote será del sesenta por ciento (60%), y el área libre se destinará a la construcción de un atrio con un área mínima de cincuenta (50) metros cuadrados, en piso duro ornamental, además deberá disponer de parqueadero para visitantes, áreas verdes y áreas de aislamiento.

## **SECCION 8.6. CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES- CEMENTERIOS**

**Artículo 73°. Criterios para su localización.** En todo el territorio del Area Municipal previo análisis y motivación debidamente sustentada por la Oficina de Planeación Municipal.

Previamente a ello deberán analizarse las siguientes circunstancias:

- a. Localización en área distinta de la demarcada como área de conservación, y a una distancia no menor de trescientos (300) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.

- b. La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes al sitio propuesto, si las hubiere.
- c. La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
- d. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de desarrollo o municipales.
- e. La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
- f. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.
- g. La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.
- h. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerios.
- i. Accesos.
- j. El estudio ambiental, de áreas verdes y de aislamiento forestal.

PARAGRAFO. Para la obtención de la licencia definitiva de construcción, deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, el reglamento de funcionamiento del cementerio.

**Artículo 74°. Normas de urbanización y construcción para jardines-cementerios.** Los jardines- cementerios tendrán un área mínima global de dos  
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

(2) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

Cuarenta por ciento (40%) para cementerios de cuatro (4) a diez (10) hectáreas.

Cuarenta y cinco por ciento (45%) para cementerios de diez (10) a quince (15) hectáreas.

Cincuenta por ciento (50%) para cementerios de más de quince (15) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, así:

a. Vías interiores: tendrán como mínimo una calzada de siete (7) metros de ancho.

b. Retiros: Serán de un ancho mínimo de quince (15) metros, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada.

Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las provisiones viales o de servicios, lo hicieren necesario. El antejardín será de tres (3) metros en ambos costados de las vías interiores.

c. Parqueaderos: Se dispondrá de un área de aparcamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

d. Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mamposterías.

- e. Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de la oficina de servicios públicos.
- f. Profundidad de la fosa: mínima de dos (2) metros.
- g. El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.
- h. Los jardines, cementerios deben tener salas de cremación como servicios complementarios a las bóvedas.

PARAGRAFO 1°. Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos, en tiempo normal, se encuentra por lo menos un (1) metro por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

PARAGRAFO 2°. Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: osarios para la conservación de los restos exhumados; puesto de primeros auxilios, depósitos de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos, y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleadores.

**Artículo 75°. Hornos crematorios.** Los cementerios y jardines- cementerios, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, previo estudio individual de cada caso por la oficina de planeación municipal y el Servicio Seccional de Salud.

**Artículo 76°. Normas de urbanización y construcción para cementerios con bóvedas.** La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

- a. Area del terreno: mínima de dos (2) y máxima de cuatro (4) hectáreas.
  
- b. Area de ocupación: Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.
  
- c. Retiros: De diez (10) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.
  
- d. Cerramiento: Podrá ser transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento. Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóveda, recibirán tratamiento con acabados de fachada.
  
- e. Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.
  
- f. Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de tres (3) pisos.
  
- g. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10%), construidas en piso duro y antideslizante.
  
- h. Patios: Tendrán una dimensión mínimas de diez (10) metros, por cada lado.

i. Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones verticales serán macizos; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco (5) centímetros. Los pisos y cubiertas serán en concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3%) y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.

## **CAPITULO 9.**

### **USO RECREATIVO**

La recreación puede ser activa o pasiva.

**Artículo 77°. Recreación activa:** Está supeditada a la conservación de elementos naturales del ambiente y del paisaje y a la viabilidad de las estructuras y edificaciones destinadas a recreación. Dentro de esta tipología se encuentran:

- Polideportivos
- Parques donde gran parte de su estructura está dedicada a recreación activa como parques infantiles
- Clubes deportivos.
- Clubes campestres.
- Parque Naturales

**Artículo 78°. Recreación pasiva.** Espacios cuya finalidad exclusivamente es paisajística, ornamental o ambiental. Se encuentran dentro de esta tipología:

- Zonas verdes de aislamiento o protección ambiental de las vías.
- Zonas de reserva de rondas de los ríos, quebradas, canales.

- Plazas y parques que representan valor urbanístico, arquitectónico o de identidad urbana que no son aptos para soportar el impacto derivado de la recreación activa

## **CAPITULO 10.**

### **USO MULTIPLE**

**Artículo 79°. Los usos múltiples.** Se refieren cuando en una misma zona o área se ubican diferentes usos que son compatibles entre sí, pero sin que haya uno que predomine sobre los demás.

PARAGRAFO. Los usos múltiples se localizan estratégicamente dentro del municipio.

Las zonas de actividad múltiple son áreas que han alcanzado algún grado de concentración de actividades de diversa índole que ofrecen empleo y prestación de servicios, casi siempre sobre ejes viales para nuestro caso la carretera central del Norte.

## **TITULO IV**

### **ESPACIO PÚBLICO**

#### **CAPITULO 1.**

#### **GENERALIDADES**

**Artículo 80°.** **El objetivo de este título.** Es reglamentar la administración y construcción del espacio de uso público, controlar su ocupación limitando la intervención de los particulares en razón de su importancia y función en el municipio de acuerdo con las normas de protección al medio ambiente y según las disposiciones nacionales sobre la materia.

**Artículo 81°.** **Entiéndase como espacio público.** El conjunto de inmuebles públicos, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados ó públicos 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.

**Artículo 82°.** **Constituyen el espacio público de la ciudad.** Las áreas requeridas para la circulación peatonal, vehicular, áreas para recreación, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes, agua, parques, plazas, zonas verdes y similares. Las necesarias para la instalación y mantenimiento de servicios públicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano, los elementos históricos, culturales y religiosos.

**Artículo 83°.** **Equipamiento urbano.** El equipamiento urbano hace parte del espacio público.

- La señalización del tráfico y de identificación de predios y calles.

- Los elementos complementarios de las redes de infraestructura: hidrantes, postes, tapas de cajas, etc.
- El mobiliario urbano: teléfonos públicos, buzones, canecas de basura, casetas de todo tipo, baños públicos, bancos, etc.
- El equipamiento recreativo especial de los parques.

**Artículo 84°. Ubicación de las redes de servicios.** Las redes de acueducto y alcantarillado se ubican en el subsuelo del espacio de uso público.

Las redes de energía eléctrica y telefónica se ubicarán en el subsuelo y el espacio aéreo. En este último caso, se dispondrán de tal manera que no obliguen a las talas de árboles que no compitan con aleros o voladizos y que la ubicación de postes y cajas no incomoden al movimiento de peatones o vehículos.

PARAGRAFO 1°. Prohíbese todo tipo de servidumbre en la ubicación de las redes de servicios.

**Artículo 85°. Administración y construcción de espacio de uso público.** La administración, diseño y construcción del espacio de uso público es la función de la Administración Municipal, pero podrá delegar temporalmente alguna de estas actividades en los particulares si lo considera pertinente.

El diseño corresponde a la oficina de Planeación y el mantenimiento es función de la secretaria de Obras Públicas en sus respectivos campos de acción.

**Artículo 86°. La intervención de entidades o institutos de orden nacional, departamental o municipal;** Para la construcción de redes de infraestructura de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía y para la instalación de equipamiento y/o mobiliario en el espacio de uso público deberá contar con aprobación del programa de obras en la oficina de Planeación Municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción.

PARAGRAFO 1°. La Secretaría de Obras Públicas Municipales supervisará directamente el desarrollo de las obras y notificará a la Alcaldía cualquier irregularidad en su desarrollo que afecte la estabilidad de la obra, la seguridad de los usuarios y/o la conveniencia de la comunidad por demoras injustificadas en la culminación de dichas obras.

## **CAPITULO 2.**

### **OCUPACION DEL ESPACIO DE USO PÚBLICO**

La Alcaldía Municipal podrá conceder permiso para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulantes y trabajadores callejeros si se cumplen los siguientes requisitos:

- Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la junta de planeación y valorización.
- Que las casetas y mobiliarios utilizados sean de propiedad del municipio o cedidos por empresas comerciales a título gratuito.
- Que las actividades por realizar no atenten contra la salud o bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes

**Artículo 87°. En vías urbanas donde no esté prohibido el estacionamiento,** se podrá hacer al lado derecho de la vía lo más cercano posible al andén y a más de quince metros de intersecciones.

**Artículo 88°. No se puede estacionar vehículos en los siguientes lugares:**

1. Sobre andenes y zonas verdes.
2. En vías arterias, autopistas, puentes y zonas de seguridad.
3. A menos de un metro de otro vehículo que se halle estacionado o a distancia mayor de 30 cm. De la acera.
4. Frente a vehículos estacionados, entradas de garajes
5. En curvas de visibilidad reducida.

**Artículo 89°. Está prohibida la reparación de vehículos en vías públicas, parques, aceras.** En caso de reparaciones de emergencia, salvo imposibilidad física, para moverlo, el vehículo se estacionará a la derecha de la vía de la siguiente forma:

- a. En el perímetro urbano a una distancia menor de treinta centímetros de la acera y no menor de quince metros de las intersecciones.
- b. En zona rural, fuera de la zona transitable de los vehículos, colocando señales de peligro a distancias no inferiores a 40 metros adelante y atrás del vehículo.

**Artículo 90°. Propaganda y publicidad.** Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse para estos fines.

PARAGRAFO 1°. La Alcaldía Municipal podrá conceder autorizaciones para las colocaciones de pancartas y pasacalles si se cumple con los siguientes requisitos:

- Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la junta de planeación y valorización.
- Que los avisos o pancartas sean removibles y no tengan un área mayor de 10 m<sup>2</sup>.

- Que el contenido de lo anunciado no atente contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

PARAGRAFO 2°. Se autorizan anuncios en los locales comerciales que cumplan con los siguientes requisitos:

- Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones.
- Que su diseño se adopte a la disposición de la Secretaria de Planeación.
- Que el área sea igual o inferior a 1.50 m2.

**Artículo 91°. Empate entre edificaciones.** Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas porque las construcciones adyacentes no tengan la altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías. Las culatas resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales. Siendo la exigencia mínima pañetarlas y pintadas.

**Artículo 92°. Enlucimiento de fachadas.** La Alcaldía fijará por decreto las obligaciones de enlucimiento de fachadas y culatas por parte de los propietarios, fijando plazos y estableciendo las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento.

**Artículo 93°. Construcción y reparación de andenes.** La Alcaldía fijará por decreto la obligación de construir o reparar los andenes y zonas peatonales por parte de los propietarios, fijando las normas, los plazos y las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento.

**Artículo 94°. Normas para la construcción de andenes.** Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes con una altura normalizada de 0. 20 metros sobre la calzada. La pendiente máxima en rampa que es aceptable es del 8% para pendientes mayores, la Junta de Planeación estudiará soluciones de rampa- escalera o de escalinatas.

### **CAPITULO 3.**

#### **ZONAS VERDES Y PARQUES**

**Artículo 95°. Arborización.** Las vías y parques del municipio se arborizarán con las especies que señale la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, de acuerdo con las normas de separación y cuidado que allí se fijan.

PARAGRAFO 1°. Las urbanizaciones nuevas entregarán las vías arborizadas: en las edificaciones nuevas es obligatorio sembrar un árbol.

**Artículo 96°. Los parques y zonas verdes no podrán ser encerrados en forma tal que prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual.** Por tanto solo podrán ser encerradas para efectos de mantenimiento y perfeccionamiento de los valores paisajísticos y urbanísticos de las mismas zonas, para garantizar las formas ordenadas de recreación activa a las que se destinen, si ello fuere viable, o en general para efectos de seguridad, previa autorización y aprobación de diseño de cerramiento por parte de la Oficina de Planeación Municipal siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, y así garantizar el disfrute visual de parques o zonas verdes.

**Artículo 97°. Las áreas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos.** Son las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción o

ampliación de las obras y proyectos de espacio público las cuales serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.

**Artículo 98°. El destino de los bienes de uso público.** Incluidos en el espacio público de áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal o por iniciativa del Alcalde siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

#### **CAPITULO 4.**

#### **RONDAS DE RIOS QUEBRADAS Y CANALES**

**Artículo 99°. Ronda o Area Forestal Protectora.** Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas, canales.

PARAGRAFO 1°. Ronda Hidráulica. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, quebradas y canales hasta 30 metros de ancho que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias, para la rectificación y amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

PARAGRAFO 2°. El retiro mínimo es de 5 metros a cada lado.

**Artículo 100°. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas deben cumplir con las siguientes normas:**

1. No deben ser explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la vocación del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.

2. Las que se encuentren dentro de las áreas urbanas sólo podrán ser utilizadas para uso forestal.
3. Los que se encuentren dentro de áreas rurales, zonas de reserva agrícola podrán ser utilizadas para otros usos agrícolas, como dependencias de fincas de mayor extensión y siempre que las edificaciones de la finca se encuentren por fuera de las zonas de manejo y preservación ambiental.
4. No podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.
5. No son edificables ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas.

## **TITULO V**

### **SISTEMA VIAL**

#### **CAPITULO No. 1**

#### **ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 101°. Sistema vial.** El sistema vial del Territorio de Nobsa será el dispuesto por el Plan Vial Municipal. Para el adecuado manejo del sistema vial se acogen los criterios generales que se expresan en el presente título.

**Artículo 102°. Modificaciones al Plan Vial.** Toda modificación sustancial en cuanto a alineamientos, secciones, distribuciones en la sección y especificaciones en general a cualquiera de las vías determinadas en el Plan Vial, debe ser aprobada por la Secretaría de Planeación previo análisis y sustentación de las modificaciones propuestas.

PARAGRAFO 1°. Las modificaciones podrán ser propuestas por personas naturales o jurídicas o por entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo; dichas propuestas con su debida sustentación deberán ser presentadas ante la Secretaria de Planeación para el análisis respectivo.

PARAGRAFO 2°. No obstante lo anterior, por circunstancias topográficas de difícil manejo, el municipio podrá modificar las pendientes y secciones de las vías a desarrollar en terrenos con pendiente natural superior al treinta por ciento (30%), siempre y cuando dichas vías no correspondan a vías primarias del plan vial municipal.

**Artículo 103°. Construcción de las vías y del sistema troncal.** Regional y arterial contenidas en el Plan, estará a cargo del presupuesto oficial. Según el caso, tales vías serán de competencia municipal, departamental o nacional.

Cuando se presente el caso de algún interesado en desarrollar un terreno que está afectado por el proyecto de alguna de las vías de los sistemas troncal, regional y arterial y ésta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto si lo requiere para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico. En este caso, cuando la entidad oficial ejecute el resto del proyecto, si lo hace por el sistema de valorización, deberá excluir del costo de la obra y del gravamen respectivo el valor correspondiente al tramo construido por el interesado y así quedará consignado en el análisis que se efectuó para el derrame; de no necesitar el urbanizador la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de la urbanización, el urbanizador respetará el alineamiento del corredor vial dejará libre de construcción la faja real requerida. Las vías de menor jerarquía, las de los sistemas colector y de servicio que afecten un lote deberán ser construidas por el urbanizador, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos.

En todos estos eventos, el urbanizador cederá la vía o la faja de terreno a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del municipio.

PARAGRAFO. Entiéndese por faja real de un proyecto vial la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

#### **Artículo 104°. Construcción parcial de vías.**

a. Construcción parcial de la sección de una vía obligada. Podrá autorizarse la construcción parcial de la sección de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del total del área afectada o siendo dueño de esta, la vía sea limítrofe y con su construcción total beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al municipio respectivo. La construcción parcial será posible siempre y cuando la vía no constituya el acceso principal a la urbanización.

En ningún caso se permitirá la construcción parcial de un carril de calzada, como mínimo, deberá ejecutarse la sección completa de éste.

**Artículo 105°. Vías obligadas.** Toda vía consignada en el Plan Vial municipal tendrá el carácter de vía obligada y la oficina de Planeación está en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante la oficina de planeación. Para el efecto, deberá atenerse a lo dispuesto en el artículo 103 del presente Estatuto.

**Artículo 106°. Vías de servicio.** Cuando una vía de los sistemas troncal, regional o arterial atraviese o limite una urbanización, se debe diseñar y construir por parte del urbanizador vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la troncal, regional o arterial respectiva.

PARAGRAFO. Cuando por condiciones topográficas o de conformidad del sector no sea posible la construcción de las vías de servicio paralelas, el urbanizador estudiará y propondrá la alternativa más viable para dar seguridad de acceso y salida de los lotes a la vía troncal, regional o arterial que afecta su terreno. De no ser posible una solución apropiada, la oficina de Planeación será la encargada de autorizar el acceso directo posible a la urbanización para definir la situación del respectivo desarrollo.

**Artículo 107°. Disposición y acceso a parqueaderos.** En ningún caso se admitirá parqueaderos aledaños a la calzada de vías troncales, arteriales y colectores dispuestos en forma de bahía a nivel en cualquier ángulo.

Sólo se admite el acceso y salida directa de parqueaderos a nivel o en altura sobre las vías específicas a través de zonas de transición y vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas de forma tal que se tenga buena

visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico deberá ser sometido a aprobación por parte de la oficina de Planeación.

**Artículo 108°. Diseño de vías colectoras y de servicio.** Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el urbanizador bajo los criterios de mantener en lo posible la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en las urbanizaciones vecinas y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las troncales y/o arterias.

PARAGRAFO. La Oficina de Planeación del municipio, podrá exigir modificaciones al sistema vial colector y de servicio propuesto por el urbanizador en áreas de conveniencia y seguridad colectiva para la comunidad y del funcionamiento vial municipal.

**Artículo 109°. Las vías locales o de servicio.** Deberán estar convenientemente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

**Artículo 110°. Obstáculos en vía pública.** En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas colocar obstáculos permanentes sobre alguna de las partes componentes de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos.

PARAGRAFO 1°. Denomínase como barrera de orientación peatonal, el elemento instalado en el borde exterior de un andén, para impedir e los transeúntes o peatones el cruce de las vías públicas por los sitios distintos a los señalados por las normas de tránsito.

**Artículo 111°. Acceso a los lotes.** El proyecto de urbanización deberá proveer acceso directo desde la vía pública para cada uno de los lotes contemplados en él.

**Artículo 112°. Relación de lotes con el transporte público.** Ningún lote de una urbanización podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública, de más de seiscientos (600) metros de una vía vehicular deben tener especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

## **CAPITULO No. 2**

### **JERARQUIZACION DEL SISTEMA VIAL**

**Artículo 113°. Jerarquía y secciones viales.** Para los efectos del presente Estatuto en lo respectivo al sistema vial y para un manejo adecuado del Plan Vial, establécese la siguiente jerarquización y secciones viales.

#### **SECCION 2.1. JERARQUIA VIAL**

Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, las características de capacidad, demanda vehicular, y la relación con las actividades de la población, el sistema vial puede clasificarse de la siguiente manera:

- Vías regionales
- Vías arterias
- Vías colectoras
- Vías locales
- Otras vías
- Veredales
- Peatonales
- Ciclovias

**Artículo 114°. Conceptualización de las distintas jerarquías de vías.** Para los efectos de comprensión y manejo del Plan Vial Municipal y del presente Estatuto en lo respectivo al sistema vial, defínase las jerarquías viales de la siguiente manera:

- Vías regionales. Son aquellas que tienen una importante continuidad física en el contexto Regional y cuya función principal es la de establecer una interrelación del Area Municipal con otros núcleos regionales, ya sea de carácter nacional, departamental o municipal.

Se caracterizan por recibir volúmenes de tránsito vehicular considerables, en especial de transporte de carga y público de pasajeros.

- Vías arterias o distribuidoras primarias: Son las que conforman el plan vial urbano básico y cuya función principal es atraer el flujo vehicular de larga distancia dentro del área urbana; de modo general, están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio.

- Vías colectoras y distribuidoras secundadas: Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio.

Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderado, incluyendo el transporte público colectivo.

A este sistema pertenecen calles y carreras, circulaciones, transversales, diagonales y vías paralelas a las quebradas.

- Vías locales: Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las actividades adyacentes a la vía y conforman la malla vial.

En este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga, la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

- Otras Vías:

- Vías veredales: Es el conjunto de vías y caminos, generalmente en el área rural; de bajas especificaciones, construidas para velocidades bajas, para volúmenes de tránsito pequeños con vehículos automotores y tráfico propio de caminos veredales permitiendo el paso de personas y animales.

- Vías peatonales: Se caracterizan por atender solamente el tráfico peatonal y se localizan en sectores residenciales, comerciales, históricos y áreas urbanas especiales.

Incluyen además:

Los andenes o aceras

Plataformas

Pasajes o vías

Plazas o plazoletas

## **SECCION 2.2. TIPOLOGIAS DE SECCIONES VIALES**

Con base en criterios similares para la jerarquía vial, se ha considerado conveniente adoptar un conjunto de secciones típicas para definir el ancho de la vía pública, la cual debe incluir

- La calzada de circulación vehicular
- Zonas verdes y andenes laterales
- Separador central (sí es necesario)

Adicionalmente se tienen en cuenta otros elementos adicionales y complementarios como son:

- Bermas laterales
- Carriles de aproximación y parqueo
- Antejardines (Retiro privado).
- Franjas verdes de aislamientos entre la calzada y el Andén.

Las secciones propuestas hacen referencia a:

- Vehículo automotor
- Bicicleta
- Peatón

Las especificaciones de cada tipología de sección se encuentran en el componente urbano. Programa Plan Vial. (Ver tipos)

PARAGRAFO 1°. En las secciones de las vías públicas, troncales, regionales y en arterias principales definidas en el anterior artículo deberán quedar zonas verdes laterales, con un mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros de ancho, para protección del peatón y las mismas serán debidamente arborizadas. (Franjas de aislamiento protector.)

## **CAPITULO No. 3**

### **ESPECIFICACIONES**

#### **SECCION 3.1. ESPECIFICACIONES PARA SECCION MINIMA DE LAS VIAS**

**Artículo 115°. Sección pública mínima de las vías.** Adóptese las especificaciones contenidas en el artículo siguiente como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con la respectiva distribución de las mismas, las cuales deberán acoger el municipio y los urbanizadores para los diseños de las vías correspondientes a las distintas jerarquías viales que converjan en su respectivo territorio:

Se entiende por sección pública de las vías, la distancia total en metros, comprendida entre bordes interiores de andenes, y entre los linderos, paramentos con la propiedad privada. (Incluye ante jardines)

**Artículo 116°. Se establecen las siguientes especificaciones.** Como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías que deben utilizarse para todo diseño vial en el Area Municipal:

- Carril de circulación vehicular:

Tendrá una dimensión mínima de 3.50 metros para vías troncales deberá ser de 3.65 metros La calzada mínima será de dos carriles

- Calzada vehicular:

Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de los valores 3.50 metros y 3.65 metros, dependiendo de la jerarquía establecida.

a. Sistema regional: Carretera Central del Norte

**ZONA INDUSTRIAL**

2 Calzadas de 2 carriles

Separador de 2 metros

Andén 2.50 metros

Vía paralela 7 metros

Andén 2,5 metros

Antejardin 5 metros

**ZONA DE USO MULTIPLE**

2 Calzadas de 2 carriles

Separador central 2 metros

Separador lateral 2 metros

Vía paralela 7 metros

Zona verde 3 metros

Zona dura 5 metros

b. Sistema arterial:

Número de carriles: dos (2) en cada sentido

Separador central: 2.00metros

Zonas verdes laterales de: 3.50metros

Andenes laterales de: 2.50 metros

c. Sistema colector:

Número de carriles: dos (2) para un sentido o dos sentidos de circulación (7 m.)

Zonas verdes laterales de: 3.50metros

Andenes laterales de: 2.50 metros

d. Sistema local:

Número de carriles: dos (2)

Antejardin 3.50 metros

Andenes laterales de: 2.00 metros

PARAGRAFO 1°. Aplicar estudios de perfiles de secciones de vías ver anexo 1 perfiles de vías. En el caso de las vías peatonales se debe permitir diseños carretables para tráfico vehicular de especificaciones mínimas.

PARAGRAFO 2°. Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten.

Para los mismos casos, si la vía dispone de separador central este debe tratarse también en piso duro arborizado. En ambos casos se tendrá como fin la creación de un paisaje urbano agradable.

### **SECCION 3.2. RETIROS A LA SECCION PÚBLICA DE LA VIA**

**Artículo 117°. Retiro o antejardín.** Todo proyecto vial, sea cual fuere la jerarquía del sistema a que pertenezca, dispondrá de retiros laterales de protección o antejardín, definidos con relación al parámetro de construcción para las edificaciones adyacentes, de conformidad con las siguientes dimensiones mínimas variables según la zona que atraviese la vía.

#### **Jerarquía vial**

##### **Retiro lateral mínimo (en metros) a Partir del eje vial**

<b>Sistema</b>	<b>Z. Residencial</b>	<b>Z. Comercial</b>	<b>Z.Industrial</b>
Troncal/regional	28.0	28.0	32.0
Arterial	10.0	15.0	28.0
Colector	9.5	9.5	9.5
Local	9.0	9.0	9.0
Peatonal	3.0	3.0	3.0
Veredal	9.0	9.0	9.0

Las vías de servicio y las peatonales que se promuevan como privadas en un proyecto de urbanización, deberán disponer de las mismas secciones de retiro de secciones de retiro de protección o antejardín contempladas en este artículo.

PARAGRAFO. En las zonas comerciales o de actividad múltiple e industriales, el retiro de antejardín se tratará en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel de éste, salvo en aquellos casos en que por condiciones naturales de topografía presente diferencia de nivel entre el borde interior de andén público y el parámetro de construcción, caso en el cual deberá permanecer engramados y arborizados.

**Artículo 118°. Las vías que se diseñen, adecuen o destinen.** Para la movilización del transporte público colectivo, deberán tener las siguientes especificaciones mínimas así:

a. La calzada vehicular tendrá como mínimo siete (7) metros de sección (dos carriles) y en lo posible deberá adaptarse a las especificaciones de vía colector.

b. Radio mínimo: El radio mínimo será un valor limite que depende del tipo de vía (troncal, regional, arteria, etc.), de la velocidad de diseño y de la máxima tasa de

peralte, y será definido en cada caso por la oficina de Planeación municipal, según se trate de vías correspondientes al sistema vial local,

c. Pendiente longitudinal máxima: doce por ciento (12%)

d. Bahías: Cuando las vías destinadas al transporte público, tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia mínima de doscientos (200) metros, entre ejes centrales.

### **SECCION 3.3. OTRAS ESPECIFICACIONES VIALES**

**Artículo 119°. Vía sin salida.** Cuando en una urbanización, por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida o sin posibilidades de continuidad, deberán estar provistas en su extremo cerrado, de un área de viraje, preferentemente de forma circular, cuya calzada tendrán un diámetro mínimo de dieciséis (16) metros. Si el área de viraje tuviere que ser rectangular, las dimensiones mínimas de la calzada serán de nueve (9) por dieciocho (18) metros. Estas áreas de viraje deben comunicarse en lo posible por medio de senderos.

PARAGRAFO. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de cien (100) metros.

**Artículo 120°. Pendientes viales.** La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares, en especial con destinación para posible uso del transporte público, será del doce por ciento (12%).

Para otro tipo de vías de transporte particular, se admitirá hasta el dieciséis por ciento (16%), en terrenos montañosos, las cuales serán estudiadas por la oficina de planeación.

PARAGRAFO. Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala o peldaños, la contrahuella nunca tendrá altura superior a 0.16 metros, ni huella menor de 0.35 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superior a diez (10); y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos (2) metros.

**Artículo 121°. Tipologías de las vías.** De acuerdo con la configuración topográfica las vías se clasifican así:

- a. Vías en terreno plano, que permiten pendientes longitudinales máximas del tres por ciento (3%).
- b. Vías en terreno inclinado y/u ondulado, que permiten pendientes longitudinales máximas del ocho por ciento (8%).
- c, Vías en terreno montañoso, que permiten pendientes longitudinales máximas del dieciséis por ciento (16%).

PARAGRAFO. Para efectos del presente artículo, se entiende por terreno plano, aquel cuya pendiente es inferior al ocho por ciento (8%); terreno inclinado y/u ondulado aquel cuya pendiente está comprendida entre el ocho por ciento (8%) y el quince por ciento (15%); y terreno montañoso, aquel cuya pendiente es superior al quince por ciento (15%).

**Artículo 122°. Intersección vial.** Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

sesenta (60) y los noventa (90) grados. En caso de no ser posible obtener el ángulo mínimo, debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la oficina de planeación del municipio.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta (40) metros entre ejes

**Artículo 123°. Andenes.** La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada será de 0.20 metros.

Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada deberá preverse un área de transición entre estos como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, pudiéndose dotar de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación.

**Artículo 124°. Longitud máxima de senderos peatonales.** Será de cien (100) metros y estarán conectados a las vías vehiculares por ambos extremos o la vía vehicular por un extremo y área verde pública por el otro, siempre y cuando esta área no sea inferior a un globo de terreno de quinientos (500) metros cuadrados, destinadas a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

PARAGRAFO. La zona verde central correspondiente a las vías peatonales no será computada dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública de la vía.

**Artículo 125°. Normas de construcción para vías.** Las especificaciones y materiales para la construcción de pavimentos, deberán cumplir los requisitos que se indican en el estudio Sobre Normas Generales de Construcción de Pavimentos.

## **CAPITULO No. 4**

### **DE LA PROTECCION A LOS PEATONES**

**Artículo 126°. Sistema vial peatonal.** La administración municipal velará por la seguridad y protección del peatón; para ello, la oficina de planeación, en asocio con las dependencias de tránsito municipal o quienes hagan sus veces, deberán definir, el sistema vial peatonal señalando las áreas y vías destinadas exclusivamente a este uso y la respectiva señalización en los cruces de peatones.

**Artículo 127°. Vías peatonales y cruces de peatones.** Las vías peatonales, destinadas exclusivamente al tránsito de personas, comprenden los andenes o aceras, los pasajes peatonales, las plazas o plazoletas en piso duro y los pasos de cebra que se demarquen como cruces peatonales sobre las calzadas de las vías vehiculares.

**Artículo 128°. Reglamentación peatonal.** El Alcalde Municipal dictará las reglamentaciones tendientes a dar protección integral a los peatones en relación con el tránsito vehicular y a los trabajos que se realicen en las edificaciones, en los aspectos no contemplados en el presente capitulo y en especial en lo concerniente a la accesibilidad para los minusválidos a las edificaciones de carácter público.

**Artículo 129°. Ocupación de vías públicas.** Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas del área municipal, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición o remodelación de inmuebles y estructuras en general.

**Artículo 130°. Cuando por razón.** De la ejecución de las obras a que se refiere el artículo precedente resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de vías públicas, el interesado deberá tramitar ante la oficina de

planeación municipal o quien haga sus veces, la obtención del permiso correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos siguientes.

Dicho permiso formará parte de las exigencias señaladas por la citada dependencia para la obtención de la respectiva licencia de construcción y en él se fijará el tiempo preciso durante el cual se autoriza por excepción la ocupación de la vía.

PARAGRAFO. En las vías de propiedad de la Nación, el permiso para la ocupación de la vía se deberá diligenciar ante la oficina regional del Ministerio de Obras Públicas.

**Artículo 131°. La violación a lo establecido.** En los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de las multas a que se refiere el artículo 210 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía) y la suspensión de la obra, en los términos del artículo 215 del mismo Estatuto Nacional.

**Artículo 132°. Lo establecido.** En los artículos anteriores también se aplicará en lo pertinente a quien ocupe vías públicas, por razón de demolición de edificaciones y estructuras.

**Artículo 133°. Sobre la solicitud.** Para la obtención del permiso sobre ocupación parcial y transitoria de vías públicas, en los términos de los artículos 130 y 131, el interesado deberá formular la respectiva solicitud ante la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, diligenciando para el efecto el formulario que le suministra dicha dependencia y anexándolo como parte de la documentación requerida por razón de las obras para el otorgamiento de la licencia provisional de construcción.

**Artículo 134°. Sobre la información.** La solicitud a que se refiere el artículo precedente, deberá contener las razones precisas por la cual resulta inevitable la  
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

ocupación de la vía, la extensión y localización, mediante esquema del área a ocupar y el término de duración.

**Artículo 135°. Sobre el otorgamiento del permiso.** La oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, decidirá sobre la petición de ocupación de la vía pública, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante, teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y descargue, que se tengan previstas por la Secretaría de Transporte y Tránsito del Municipio o quien haga sus veces, sobre horarios para dichos actividades.

**Artículo 136°. Puentes peatonales.** La oficina de planeación municipal, de común acuerdo con la Secretaría de Tránsito respectiva o quien haga sus veces, definirá los sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que, tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del municipio, o que sean donados para tal fin por personas naturales o jurídicas.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales.

**Artículo 137°. Gálidos o altura libre de los puentes.** Todo puente vehicular o peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales de travesía regional o troncal y arterial del área urbana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de cinco (5) metros. Para las vías colectoras, el gálibo mínimo será de cuatro con sesenta (4.60) metros.

Para los puentes peatonales sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de las aguas máximas del cauce y del diseño específico.

**Artículo 138°. Elementos de cierre o protección en espacios públicos o privados.** No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc., que dispongan en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes tales como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados solamente se permitirá en los remates superiores de dichos elementos de cierre, siempre y cuando aquellos estén localizados a una altura mínima de dos (2) metros con respecto a los niveles del piso adyacentes.

PARAGRAFO. Con miras a la protección de la integridad física de las personas, la violación de este artículo será causal para negar la licencia definitiva de construcción. Si se diere el caso de ser contravenida la disposición con posterioridad al otorgamiento de la licencia, la oficina de planeación municipal procederá a revocar el cerramiento, si estuviere autorizado, y comunicará la respectiva entidad de control urbano para que proceda a ordenar su demolición bajo los procedimientos que regulan la materia.

**Artículo 139°. Queda prohibido.** Dejar animales sueltos en vías públicas inclusive en las zonas verdes.

**Artículo 140°. Las autoridades de policía tomarán las medidas necesarias para despejar de las vías, animales abandonados.**

**Artículo 141°. Queda prohibido el tránsito de vehículos de carga.** (Tractomulas) dentro del área urbana Salvo en circunstancias de extrema necesidad, el estacionamiento en zonas verdes y vías dentro del perímetro urbano.

## **CAPITULO No. 5**

### **DE LOS SERVICIOS AL VEHICULO**

#### **SECCION 5.1 PARQUEADEROS DE LA LOCALIZACION**

**Artículo 142°. Normas técnicas sobre parqueaderos.** La reglamentación que expida cada municipio debe tener en cuenta los siguientes criterios básicos respecto a normas técnicas para el diseño y construcción de parqueaderos en general (públicos y privados en altura o en superficie).

a. Accesos y salidas. A la entrada y salida de todo parqueadero deberá instalarse una luz intermitente que las advierta claramente, con el fin de orientar a los usuarios y como señal preventiva para los peatones; y una señalización indicativa de la disponibilidad de celdas.

La distancia mínima de accesos y salidas con respecto a la esquina más próxima, será de quince (15) metros, diseñados de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresen y salgan del parqueadero.

A más de lo anterior, todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para minusválidos.

No se permitirán accesos a parqueaderos en forma directa desde vías pertenecientes al sistema vial troncal y regional y al sistema de vías arterias, ni de las a rutas de transporte público.

b. Servicios generales. Los parqueaderos públicos deberán dotarse de unidades sanitarias independientes para hombres y damas, cumpliendo las reglamentaciones de higiene y sanidad.

c. Normas específicas. Las disposiciones específicas relacionadas con la señalización, rampas, radios de giro, pendientes, dimensiones, tamaño de las celdas, casetas de control, cerramientos, etc., que no esté expresamente reglamentadas en este estatuto, serán propuestas por el interesado con miras al adecuado funcionamiento que debe ofrecer el parqueadero, de acuerdo con la índole de vehículos a los cuales haya de destinarse.

Los muros adyacentes a otras edificaciones serán independientes de ellas, conformando así una cámara de aire o aislamiento, de modo que se impida la transmisión de ruidos y vibraciones a las construcciones aledañas.

**Artículo 143°. Dimensiones de celdas y circulación.** Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo tanto, para parqueaderos en altura como a nivel, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) y cinco con cincuenta (5.50) metros y la sección del carril de circulación central para parqueo a noventa (90) grados y en ambos costados de este, serán mínimo de seis (6) metros. La sección para parqueo en doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa (90) grados en un solo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.

**Artículo 144°. Clasificación- licencias- sanciones.** Podrán clasificarse los parqueaderos en categorías para los efectos de la determinación de tarifas. La expedición de licencias de funcionamiento y la imposición de sanciones por violación de las disposiciones pertinentes, serán de competencia de la Secretaria de Gobierno Municipal o quien haga sus veces. Una vez el proyecto sea aprobado por Planeación Municipal.

**Artículo 145°. Terminales de buses, taxis y colectivos.** Este tipo de terminales dentro del Area Urbana debe tener en cuenta los siguientes criterios:

a. Estarán ubicadas en lotes cerradas con acceso y salida debidamente controlados.

b. Si por carencia de terrenos en el sector donde ha de operar la terminal, tuviere que aceptarse la ocupación de vías públicas, solamente se permitirá al parqueo de vehículos en un solo costado o carril de la vía.

c. Las terminales que necesiten ocupar vías públicas, no podrán estar localizadas directamente con frente a los accesos de viviendas, establecimientos educativos de cualquier nivel, bancos, clínicas, hospitales, teatros, salas de cine, templos, áreas recreativas o de juegos de niños; en consecuencia, las terminales deberán localizarse sobre vías periféricas a las urbanizaciones existentes y con frentes a áreas libres, tales como zonas verdes, áreas de parqueo público, retiros de quebradas, terrenos sin urbanizar, parques ornamentales en zonas industriales, y en zonas y corredores de actividad múltiple.

d. Disponer de caseta de control y vigilancia para el buen funcionamiento del terminal.

e. En las terminales que ocupen vías públicas, no se permitirá el lavado, arreglo, engrase y cambio de aceite a los vehículos: sólo se permitirá el estacionamiento debidamente ordenado y controlado.

**Artículo 146°. Toda nueva obra residencial.** Que pretenda construirse en terrenos periféricos al área urbana o dentro del perímetro urbano y que contemple cien (100) o más unidades de vivienda, deberá dotarse de un área destinada a terminal de buses para el servicio del transporte público. La urbanización y

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

dimensionamiento del área a destinar para este uso serán definidas por las oficinas de planeación municipal o por quien haga sus veces, teniendo en cuenta los criterios mínimos establecidos en el artículo 147 del presente Estatuto para la ubicación y funcionamiento de este tipo de actividades. El terreno será cedido como área pública al municipio. Dicha área debe estar unida directamente a la vía pública que le sirva de acceso a los vehículos del transporte público.

## **SECCION 5.2 ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES**

**Artículo 147°. Competencia.** Todo lo relativo al diseño, construcción y pruebas de la instalación y operación de plantas de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante, se regirá por el Decreto Nacional No. 285 de enero 24 de 1986 y por lo dispuesto sobre la materia en el presente Estatuto.

Corresponde a la oficina de planeación del municipio o en su defecto a la que haga sus funciones, aprobar o negar las peticiones sobre ubicación y funcionamiento de los establecimientos mencionados en este artículo de conformidad con la presente reglamentación.

PARAGRAFO. El diseño urbanístico para nuevas plantas de almacenamiento y distribución de combustibles al por mayor que se pretendan construir en el territorio del Area Municipal, deberá contemplar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento establecido por el Decreto. Nacional No 285 de 1986, una zona libre interna de retiro con relación a todos los linderos del terreno, lo suficientemente amplia, que garantice a la misma instalación un aislamiento propio que la mantenga aislada de los desarrollos urbanos que se puedan generar en el futuro a su alrededor. Sobre dicho retiro no se podrán localizar tanques de almacenamiento de combustibles de ningún tipo Para este

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

tipo de desarrollo el Departamento de Planeación Municipal podrá hacer exigencias específicas en búsqueda de la seguridad colectiva, las cuales se concretarán por medio de Acuerdo Municipal.

**Artículo 148°. Clasificaciones y definiciones.** Los establecimientos de expendio y distribución a que se refiere el artículo anterior se clasifican en estaciones de servicio clase A y clase B y estaciones de servicio privado, de conformidad con lo establecido en el artículo tercero capítulo No. 1 del Decreto Nacional No. 285 de 1986 que para el efecto las define así:

Estación de servicio clase A: El establecimiento que venda al público elementos que los vehículos automotores requieran para su normal funcionamiento tales como combustibles, aceites, llantas, neumáticos, accesorios, y que preste dos o más de los siguientes servicios: lavado, engrase, reparación de llantas, alineación y balanceo.

Estación de servicio clase B o de llenado. El establecimiento dedicado exclusivamente a la venta de combustibles, lubricantes, baterías, accesorios y el suministro del aire.

Estación de servicio privado: Las instalaciones de una empresa o institución destinadas exclusivamente al servicio del servicio de combustible para sus automotores.

**Artículo 149°. Ubicación de surtidores.** Las islas o zonas sobre las cuales se han de localizar los surtidores de gasolina dentro del área de circulación de los vehículos en las estaciones de servicio de clase A y B, se deben construir manteniendo una distancia mínima de nueve (9) metros entre bordes de islas para aquellas que sean paralelas entre sí, área de separación destinada a la circulación vehicular, cada isla podrá disponer de un máximo de cuatro (4) surtidores.

**Artículo 150°. De la localización.** Salvo las excepciones que se establecen más adelante, todas las estaciones de servicio podrán localizarse sobre una vía troncal, regional según la jerarquización vial contemplada en los artículos 114 y 115 del presente Estatuto.

**Artículo 151°. En el área urbana están prohibidas las Estaciones de Servicio clase A:** Lo mismo que las de clase B y las Privadas con accesos y salidas sobre las vías de transporte público dentro de tales áreas. Asimismo, las privadas para el servicio de vehículos de más de tres (3) toneladas.

**Artículo 152°. En concordancia.** Con el artículo No. 55 del capítulo XIV del Decreto Nacional No. 285 de 1986, ningún tanque de combustible de las estaciones a que se refiere este Estatuto podrá quedar a una distancia menor de sesenta (60) metros de edificios institucionales, templos, teatros, estadios, plazas de toros, hoteles y demás sitios exclusivamente destinados para reuniones públicas y como tales hayan sido expresamente autorizados por la oficina de planeación del municipio o de quien haga sus veces, o se encontraren estos ya ubicados con anterioridad a la solicitud para la localización de las estaciones de Servicio, caso en el cual deberá exigirse la legalización del uso ya ubicado con anterioridad.

PARAGRAFO 1°. Ninguna de las instalaciones relacionados en este artículo podrán situarse a distancia menor de la señalada, cuando previamente se haya autorizado una Estación de Servicio, salvo si dicha Estación se retira del lugar.

**Artículo 153°. En terrenos localizados en zonas aledañas a glorietas.** Se permitirá la ubicación de Estaciones clases A y B, cuando se disponga de vía de servicio paralela al tramo de mezclamiento vehicular de la glorieta y sus accesos y salidas se efectúen por dicha vía.

**Artículo 154°. Especificaciones para accesos.** Las entradas y salidas de las Estaciones de Servicio deben estar perfectamente definidas por señales visibles; además se construirán siguiendo el sentido de circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco (45) grados para vías regionales y arteriales y de sesenta (60) grados para las vías de servicio, ángulos que serán medidos desde el borde de la vía hacia el interior de la Estación. El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete (7) metros.

Las entradas y salidas de una Estación de Servicio de las clases A y B, estarán separadas entre sí, como mínimo, doce (12) metros. La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho (18) metros en vías arterias y de doce (12) metros en vías de servicio.

PARAGRAFO. La calzada de las entradas y salidas en la Estación de Servicio llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible.

**Artículo 155°. Normas de construcción para Estaciones de clases A y B.** De conformidad con las disposiciones nacionales aplicables y además de lo dispuesto sobre áreas y retiros en los artículos siguientes, las Estaciones a que alude este Estatuto se regirán en cuanto a las especificaciones de edificación, por las normas generales sobre urbanismo y construcción para todo tipo de edificaciones establecidas en el presente Estatuto.

Las especificaciones de tanques subterráneos y sus accesorios, se regirán por lo dispuesto en el capítulo XV del Decreto Nacional No. 285 de 1986.

**Artículo 156°. De las áreas.** En las Estaciones de Servicio de clase A y B, el setenta por ciento (70) por ciento del área neta se destinará a la circulación y

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesitan de los servicios de la Estación, proporción que deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

Para Estaciones de Servicio de clase A. El lote de terreno debe llenar los siguientes requisitos, en cuanto a áreas mínimas netas y dimensiones:

a. A lo largo de vías regionales y arteriales o en el cruce de este tipo de vías, el área mínima será de mil seiscientos (1600) metros cuadrados y el frente mínimo de cuarenta (40) metros, respetando en todo caso la separación mínima de accesos y salidas entre si y con respecto a una esquina.

b. En el cruce de una vía regional o arterial con una vía de servicio, o entre vías paralelas, el área mínima será de mil doscientos (1200) metros cuadrados y el frente mínimo de treinta y cinco (35) metros, siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la vía de servicio, respetando en todo caso la separación mínima de accesos y salidas entre sí y con respecto a una esquina.

Para Estaciones de Servicio de Clase B. El lote tendrá las siguientes dimensiones y áreas mínimas:

a. A lo largo de vías regionales y arteriales o en el cruce de este tipo de vías, el área mínima será de seiscientos veinticinco (625) metros cuadrados y frente mínimo de veinticinco (25) metros.

b. En el cruce de una vía regional o arterial con una vía de servicio, o entre vías paralelas, el área mínima será de cuatrocientos ochenta (480) metros cuadrados y el frente mínimo de veintidós (22) metros, siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la vía de servicio.

PARAGRAFO. A lo largo de vías regionales o arteriales y en lotes con un área mínima de trescientos sesenta (360) metros cuadrados y frente mínimo de veintidós (22) metros se permitirá el funcionamiento de Estaciones de clase B, con una sola isla dotada de dos (2) surtidores como máximo.

**Artículo 157°. Normas de construcción comunes a las diferentes Estaciones.**

Los diferentes tipos de Estaciones de Servicio deben cumplir con las siguientes normas específicas de construcción:

a. La separación máxima entre las islas surtidoras y las edificaciones de una Estación de Servicio o llenado o entre estas y el lindero del lote será de seis con cincuenta (6.50) metros

b. Los tanques de combustible y demás depósitos de materiales inflamables, deberán disponerse en forma subterránea, sin ubicarse bajo ninguna edificación o vía pública; sus extremos deberán estar a tres (3) metros como mínimo con respecto a las edificaciones más próximas, exceptuando aquellos retiros mayores que se deban conservar por disposición de la oficina de planeación del municipio. Los muros divisorios tendrán una altura mínima de cinco (5) metros.

c. Los lavaderos, engrasaderos, gatos elevadores y toda construcción perteneciente a la Estación de Servicio, se podrán ubicar hasta una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos del lote, pero deberá respetarse aquellos retiros mayores que establezca la oficina de planeación del municipio.

d. Para fines de protección del peatón, entre el andén de la vía y el piso de la Estación de Servicio, se deberá construir una zona verde de un metro con cincuenta (1 50) de ancho.

**Artículo 158°. Disposiciones varias.** Para la construcción de los diferentes tipos de servicios internos a la estación, se tendrá en cuenta también las siguientes disposiciones varias:

a. Los terrenos ocupados por Estaciones de Servicio de clase A y B, serán dedicados exclusivamente a este fin, de conformidad con las características de servicios consignados en la definición correspondiente a cada clase. En ningún caso se tolerará la adecuación de sótanos ni tanques de almacenamiento al aire libre, ni vivienda.

b. Las Estaciones de Servicio, de clases A y B deberán disponer de sanitarios de uso público para damas y caballeros, sujetos al control de la Secretaría de Salud del respectivo municipio o de la oficina que haga sus veces.

c. Los muros de cierre, sean medianeros o simplemente divisorios de las Estaciones de Servicio, en general estarán aislados por medio de un andén interior de 1.00 metro de ancho y de 0.20 metros de altura en toda su longitud, y una barrera vertical de protección del muro, ubicada al borde del andén y en toda su extensión, conformada por elementos rígidos metálicos tales como rieles, perfiles, tubos, etc., distanciados dos (2) metros entre sí con una altura mínima de 1.50 metros y debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protección estará pintada en tabla de 0.20 metros de ancho y con colores alternos amarillos y negros

d. Se debe dotar de piso duro en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares, toda el área de posible circulación vehicular dentro de la estación.

**Artículo 159°. Normas para seguridad en su funcionamiento.** Para un adecuado y seguro funcionamiento de las estaciones de servicio en general, se observarán las siguientes normas:

a. No se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales que impliquen la prestación de servicios no autorizados en cada tipo de estación.

b. Adecuada dotación de extinguidores de espuma, gas carbónico o polvo químico seco, según instrucciones del Departamento de Bomberos del municipio y colocados en lugar visible. Las tarjetas de renovación de dotación deberán llevar el visto bueno de la misma entidad.

c. Prohíbese en todas las Estaciones de Servicios el consumo de cigarrillos, la venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones y parrillas de gas y carbón descubiertas.

d. Las Estaciones de Servicio de clases A y A dedicadas a la venta permanente, transitoria o en consignación de gases licuados de petróleo (GLP), deberán ceñirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energía para esta clase de actividades.

e. Prohíbese el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo, con pasajeros en el interior del vehículo.

f. Las Estaciones de Servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

**Artículo 160°. De los trámites.** Para la tramitación de las licencias de construcción y funcionamiento relacionadas con las Estaciones de Servicio se tendrán en cuenta los siguientes trámites:

a. Todos los interesados en la construcción de Estaciones de Servicio de cualquier tipo, deberán solicitar ante la oficina de planeación del municipio o la PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ESTATUTO

dependencia que cumpla sus funciones, el certificado de factibilidad de uso del suelo para el trámite posterior ante la misma oficina, de la licencia provisional de construcción y de la licencia definitiva correspondiente. Este requisito se exige además para los propietarios de las Estaciones existentes que estén en funcionamiento a la fecha.

Para el otorgamiento de la licencia definitiva, el interesado deberá presentar constancia del cumplimiento a satisfacción de las especificaciones de construcción de las correspondientes redes de energía, expedida por la entidad respectiva.

b. Además de la autorización de funcionamiento que debe otorgar en cada caso el Ministerio de Minas de Energía, de conformidad con lo establecido en el Decreto No 285 de 1986, la Secretaría de Gobierno Municipal o la oficina que haga las veces, expedirá la licencia de funcionamiento si la respectiva Estación de Servicio o llenado ha satisfecho las exigencias señaladas en el citado Decreto, lo cual se acreditará con la exhibición de la autorización requerida y con las especificaciones y trámites señalados en este Estatuto.

PARAGRAFO. Los interesados en la ubicación de una Estación de Servicio en la zona rural, deberán resolver todo lo relacionado con la disposición de las aguas residuales, basuras y residuos sólidos, además colocar trampas de grasa y aceites residuales para poder obtener su licencia definitiva de construcción.

**Artículo 161°. De las sanciones.** La infracción a las disposiciones aplicables a los establecimientos reglamentados en las normas precedentes, será sancionado con lo dispuesto en las normas de policía pertinentes, sin perjuicio de las demás sanciones que al respecto imponga el Ministerio de Minas y Energía, de conformidad con el Decreto No. 285 de 1986.

**Artículo 162°. Sobre las estaciones existentes.** Para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento de las Estaciones de Servicio existentes, será

requisito indispensable la obtención de la correspondiente licencia definitiva de construcción expedida por la oficina de Planeación Municipal.

No obstante lo aquí establecido, a juicio de la oficina de planeación municipal y bajo las condiciones sobre mejoramiento de las instalaciones que considere pertinentes, la licencia de construcción podrá otorgarse si se satisface al menos, las normas que sobre seguridad se cumplan en este Acuerdo y en el Decreto Nacional No. 285 de 1986.

**Artículo 163°. Norma Transitoria.** Fijase un plazo de un año, contado a partir de la publicación de este Estatuto, para que las Estaciones de Servicio existentes obtengan la necesaria licencia de funcionamiento. Vencido este plazo sin el cumplimiento de lo aquí dispuesto, las oficinas de planeación municipal o quien haga sus veces deberá informar y solicitar por escrito a la Secretaria de Gobierno para que imponga las sanciones del caso a los propietarios de las Estaciones existentes que no se hayan acogido a las normas dispuestas por el presente Estatuto.

### **SECCION 5.3. SEÑALIZACION VIAL**

**Artículo 164°. La señalización vial dentro del Area Municipal.** Deberá ceñirse a las normas del Instituto Nacional de Transporte y Tránsito.

PARAGRAFO. La Secretaría de Tránsito Municipal, o quienes hagan sus veces, con la colaboración de la Oficina de Planeación Municipal o quienes hagan sus veces y serán las encargadas de la planificación, distribución espacial y determinación de la localización específica de las señales viales, de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia.

## **TITULO VI**

### **NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION Y DISEÑO.**

#### **CAPITULO 1.**

#### **USOS DEL SUELO (CUADRO)**

##### **CUADRO I**

**Tabla 1. Usos del suelo Municipio de Nobsa –Según la clasificación de códigos-**

CLASES DEL SUELO	ZONAS	CODIGOS DE USOS DEL SUELO				
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	CABECERA MUNICIPAL	Area de Conservación Histórica y cultural	24-25	1-3-12-16-18--20-22-23	5-6-7-9-19	2-4-8-11-13-14-15-17
		Area de redesarrollo urbanístico	1-3-5-6-7-8-9-12-20	16-18-22-23-25	19-21-24	2-4--10-11-14-15-17
		Area para desarrollo Urbanístico	1-3-5-7-8-9-12-20	6-21-22-23-24	16-18-19-25	2-4-10-11-13-17
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
		Area de Expansión Urbana	1-3-5-7-8-9-12-20	6-21-22-23-24	16-18-19-25	2-4-10-11-13-17
	CORREGIMIENTO BELENCITO	Area de Conservación Histórica y cultural	24-25	1-3-12-16-18--20-22-23	5-6-7-9-19	2-4-8-11-13-14-15-17
		Area de redesarrollo urbanístico	1-3-5-6-7-8-9-12-20	16-18-22-23-25	19-21-24	2-4--10-11-14-15-17
		Area para desarrollo Urbanístico	1-3-5-7-8-9-12-20	6-21-22-23-24	16-18-19-25	2-4-10-11-13-17
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
		Area de Expansión Urbana	1-3-5-7-8-9-12-20	6-21-22-23-24	16-18-19-25	2-4-10-11-13-17
SUBURBANO	SAN MARTIN	Area para desarrollo suburbano	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMAS
		Area agropecuaria	15-17-22-23-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
		Area agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
	DICHO	Area para desarrollo suburbano	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMAS
		Area agropecuaria	17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
		Area Agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS

<b>SUBURBANO</b>	<b>PUNTA LARGA</b>	Area para desarrollo Suburbano	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMÁS
		Area Agropecuaria	17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
		Area Agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16- 18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
	<b>UCUENGA</b>	Area para desarrollo urbano	1-6-23-24	5-7-12-18-20-21-22	2-4-9-12-13-14- 15-16-17-19-25	3-8-10-11
		Area agropecuaria	17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
		Area agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16- 18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
	<b>CALERAS</b>	Area para desarrollo suburbano	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMÁS
		Area de Agropecuaria	17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
		Area Agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16- 18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
		Area Minera	7-11-12-13-14	20-21-22-23	18	LOS DEMAS
	<b>CHAMEZAS</b>	Area de uso para desarrollo Suburbano	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMÁS
		Area Agropecuaria	17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
		Area Agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
		Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16- 18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
		Area Minera	7-11-12-13-14	20-21-22-23	18	LOS DEMAS
		Area de servicios	24-1-6-23	5-7-18-20-21	2-9-15-16-17-19	3-4-8-10-11-13-14-25
	<b>GUAQUIRA</b>	Area para desarrollo suburbano	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMÁS
Area de uso agropecuario		17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS	
Area de uso agroforestal		17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS	
Area de Protección		20-21-22-23-24-25	1-3-5-16- 18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS	
Area de servicios		17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS	
<b>SUBURBANO</b>	<b>SANTA ANA</b>	Area Para desarrollo Suburbano	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMÁS
		Area Agropecuaria	17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
		Area Agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS

<b>BONZA</b>	Area de protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
	Area suburbana	1-3-12-13-14-15-16-22-23	5-6-7-8-9-18-19-20-24-25	21	2-4--10-11-17 Y LOSDEMÁS
	Area de Servicios	24-1-6-23	5-7-18-20-21	2-9-15-16-17-19	3-4-8-10-11-13-14-25
	Area Agropecuaria	17-23-15-22-25	2-4-24	18-19-20	LOS DEMAS
	Area Agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
	Area de Protección	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14 -15 LOS DEMAS
	Area Minera	7-11-12-13-14	20-21-22-23	18	LOS DEMAS
<b>SUELO RURAL</b>	Area de Usos de desarrollo Agropecuario (Para cultivos permanentes, semipermanentes y ganadería con praderas mejoradas)	17-22-23-25	15-18-20-21	2-4-19-25	LOS DEMAS
	Area de recarga de acuíferos y nacedores	21-22	20-21-23	25	LOS DEMAS
	Area Agroforestal	17-21-22-23	2-4-24-25	15-18	LOS DEMAS
	Area protección de Páramos	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14-15 LOS DEMAS
	Area minera.	7-11-12-13-14	20-21-22-23	18	LOS DEMAS
	Area de Uso de protección y conservación.	20-21-22-23-24-25	1-3-5-16-18-19	6-7-9	14-15LOS DEMAS

CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO, URBANO, DE EXPANSION URBANA, RURAL,  
 SUBURBANO, DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE NOBSA –  
 BOYACA

<b>CODIGO</b>	<b>USOS DEL SUELO</b>
<b>USO RESIDENCIAL</b>	
1.	Uso residencial Unifamiliar – Bifamiliar Urbano
2.	Uso residencial Unifamiliar - Bifamiliar – Rural
3.	Uso residencial Multifamiliar – Agrupación Urbana
4.	Uso residencial Agrupación rural
<b>USO COMERCIAL</b>	
5	Comercio de Artículos de primera necesidad
6	Comercio Compatible con vivienda
7	Comercio local especializado
8	Comercio industrial pesado
9	Centros Comerciales
10	Comercio de alto riesgo
<b>USO INDUSTRIAL</b>	
11.	Industria Extractiva
12	Industria de Transformación sin impacto ambiental
13	Industria Transformadora de mediano impacto
14	Industria Transformadora de alto impacto. Ambiental
15	Agroindustria
<b>USO INSTITUCIONAL</b>	
16	Uso institucional
<b>USO AGROPECUARIO</b>	
17.	Uso agropecuario
<b>USO TURÍSTICO</b>	
18	Uso turístico
19	Uso Eco turístico recreativo activo
20	Uso Eco turístico recreativo pasivo
<b>USO DE REHABILITACIÓN</b>	
21	Uso de rehabilitación urbana y ambiental
<b>USO DE PROTECCIÓN</b>	
22	Uso de protección
23	Uso Forestal
<b>USO DE ACTIVIDADES MULTIPLES</b>	
24	Uso de Actividades Múltiples
<b>USO DE CONSERVACIÓN</b>	
25.	Uso de Conservación

## **CAPITULO 2**

### **NORMAS PARA TODA URBANIZACIÓN**

#### **SECCION 2.1. NORMAS BASICAS**

**Artículo 165°. Requisitos generales.** El estudio de todo proyecto de urbanización en general y el estudio de urbanizaciones residenciales en particular requieren en análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes características:

- Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, capacidad portando firmeza del terreno, defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- Que ofrezca la posibilidad de accesibilidad y de instalación de servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras.
- Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal, de acuerdo a lo establecido en el presente Estatuto.
- Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso de que estas existan, en conformidad con lo dispuesto en este Estatuto sobre la materia, y que armonice con los usos previsto en el capítulo I del presente título.
- Que prevea las afectaciones de vías, líneas de transmisión, líneas de servicios públicos etc.

PARÁGRAFO. El análisis de que trata el presente artículo deberá ser entregado junto con el proyecto de la urbanización a la Secretaría de Planeación del Municipio.

**Artículo 166°. Estudios técnicos.** Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar para su aprobación ante la Secretaría de Planeación donde se encuentre ubicado el terreno, un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual se localizarán las edificaciones o instalaciones. Dicho estudio debe incluir la siguiente información:

- Estudio geotécnico de suelos, terrenos donde se ubicará el proyecto urbanístico, de conformidad con todas las características y exigencias para este tipo de estudio según lo dispuesto en los artículos 223 a 228.
- Diseño estructural sismo resistente.
- Disponibilidad de la presentación de servicios públicos con información suficientemente detallada, y con el certificado de factibilidad d prestación de servicios públicos, expedido por la empresa que preste dichos servicios en el Municipio, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de estos inmediatamente estén terminadas las obras de la urbanización.
- Relación vial y de transporte público, que contenga la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con el Plan Vial Municipal y las secundarias que a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal se consideran convenientes y necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar las construcciones aledañas con el terreno a urbanizar y que serán utilizadas para vehículos tanto de transporte público como particulares.

- Estudio acerca de los servicios comunitarios públicos y zonas verdes del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto donde se muestre la suficiencia o insuficiencia de los existentes en su alrededor para servir la población del nuevo asentamiento urbano proyectado, y con el fin de definir que tipo de equipamiento comunitario debe aportar la nueva urbanización acorde con el volumen de población que vaya a albergar y a las necesidades del sector.

**Artículo 167°. Redes de Servicios Públicos.** Las redes que deben incluirse en los proyectos de urbanización, se extenderán en lo posible por área pública. Sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad que presta los servicios públicos en el Municipio en el cual se localiza la urbanización. El interesado debe tramitar ante empresas públicas o la entidad que preste los servicios públicos en el Municipio en el cual se localiza la urbanización. El interesado debe tramitar ante empresas públicas o la entidad que preste los servicios todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y teléfono. Estas redes deberán ser construidas por el urbanizador y en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

**Artículo 168°. Vinculación a la malla urbana.** Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el urbanizador tendrá que construir las redes y vías principales necesarias para su vinculación. El urbanizador deberá presentar el proyecto correspondiente ante Empresas públicas y Planeación del Municipio para su aprobación.

**Artículo 169°. Vías de acceso.** Todo proyecto de urbanización comprendido dentro del área urbana y suburbana del área Municipal se ceñirá a las disposiciones del sistema vial, contenidas en el título V de este Estatuto y en el Plan Vial Municipal.

Para todo proyecto deberá contemplarse un acceso al terreno a urbanizar a través de una vía pública con la sección correspondiente según el sector.

**Artículo 170°. Vinculación al sistema vial existente.** El sistema vial vehicular de cualquier proyecto de urbanización, deberá quedar claramente vinculado al sistema vial existente y en proyectos de los sectores urbanos aledaños; para este efecto con el proyecto se procederá en total acuerdo con los sistemas viales del Plan Vial Municipal.

**Artículo 171°. Trazado de las vías.** Las vías locales del sistema vial serán proyectadas por el urbanizador, las demás del plan vial municipal serán proyectadas por el municipio para ser incorporadas como vías obligadas, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo 1 –Aspectos generales- Presentes en el capítulo –del Sistema Vial –en el presente Estatuto.

Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, en el trazado de las vías de una urbanización se dará continuidad de las existentes en los sectores adyacentes.

PARÁGRAFO. Cuando una vía troncal, regional o arterial atraviese o limite una urbanización, se exigirán vías de acceso paralelas para el acceso a los lotes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.

**Artículo 172°. Circuitos viales.** Las vías vehiculares de toda urbanización deberán conformar circuitos de continuidad de circulación unidireccional o bidireccional completa hasta retornar al punto de partida, salvo imposibilidad manifiesta y comprobada sobre el terreno por la Oficina de Planeación Municipal o por quienes hagan sus veces y sin perjuicio de las demás disposiciones sobre el aspecto vial. En caso de que alguna vía vehicular no tenga posibilidades de continuidad y conexión con otra, deberá rematarse en un área de viraje para los vehículos de acuerdo con las dimensiones mínimas que rigen al respecto para

ellas, contenidas en el artículo 120 de este Estatuto, dichas áreas deberán conectarse con otras vías de la urbanización o del sector por medio de vías peatonales que permitan su evacuación.

PARÁGRAFO. En las vías que rematan en áreas para volteaderos de vehículos y que por disposición del terreno vacío, no urbanizado sea factible su futura prolongación, se deberán construir sus calzadas hasta el borde límite de la urbanización, sin obstáculos que impiden su futura continuación.

**Artículo 173°. Acceso directo a los lotes.** Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de urbanización deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o privada.

Cuando los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

**Artículo 174°. Antejardines o retiros de protección.** Todas las vías públicas y privadas de urbanizaciones deberán disponer de retiros laterales de protección o antejardín respecto de las edificaciones que se pretendan ubicar a lo largo de ellas de conformidad con la jerarquización del sistema vial.

PARÁGRAFO. Las edificaciones guardarán respecto a las vías públicas y privadas los retiros de protección o antejardines de acuerdo con la jerarquización del sistema vial.

## **DE LAS CESIONES**

**Artículo 175°. Cesión de área al Municipio.** Para el otorgamiento de la Licencia definitiva de construcción, el urbanizador deberá ceder a favor del municipio, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para áreas públicas tanto peatonales como vehiculares según la

reglamentación vigente sobre la materia y si fuere el caso, el área requerida para retiros obligatorios. Del mismo modo, deberá ceder todas aquellas áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas y las destinadas para servicios colectivos, que han de ser para uso público junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas, de conformidad con las normas mínimas establecidas por el presente Estatuto.

- **ÁREAS DE CESIÓN:** Las cesiones obligatorias gratuitas son mecanismos creados por la Ley para generar espacio público, como vías, parques, zonas verdes y equipamiento de tipo comunitario, así como para distribuir cargas y beneficios derivados de la urbanización y/o construcción de predios urbanos y rurales.
  
- Toda urbanización que se desarrolle en el suelo urbano y de expansión que forman parte de los bienes de uso público del Municipio de Nobsa deberá realizar cesiones tipo A, tipo B y tipo C según corresponda.
  
- **CESIÓN TIPO A:** comprenden parte del predio transferido por el urbanizador al Municipio a título gratuito con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público según la localización, la densidad y el uso permitido.

Las cesiones para zonas verdes tienen que ver con las áreas empedradas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes de la ciudad, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedración, senderos, áreas de juego y deportivas; así mismo el urbanizador dotará estas áreas de servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

Las cesiones para el equipamiento comunal público están relacionadas con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientadas para los equipamientos de bienestar social.

Las áreas de zonas verdes y equipamiento comunal deberán concentrarse en un globo de terreno, localizadas contiguas a las vías vehiculares de mayor jerarquía colindantes con el predio, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

Las áreas de que trata el párrafo anterior no podrán ubicarse en:

Áreas afectadas por vías arterias del plan vial  
Corredores de las líneas de alta tensión  
Zonas de aislamiento de la línea férrea  
Canales abiertos y rondas de cauces

En áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten algún tipo de amenaza o riesgo.

En Terrenos cuyas condiciones no permitan el buen desarrollo de los fines previstos.

▪ Para efectos de determinar porcentaje de cesión tipo A, las áreas de densidades auto-regulables se han clasificado comprendidas dentro de los siguientes rangos:

Rango 1. Hasta 3000 metros cuadrados de obras ejecutadas y/o de 45 a 60 viviendas por hectárea neta.

Rango 2. Hasta 5400 metros cuadrados de Obras ejecutadas y/o de 60 a 90 viviendas por hectárea neta.

Rango 3. Hasta más de 6000 metros cuadrados y/o de más de 90 viviendas por hectárea neta.

**PARAGRAFO:** Las anteriores densidades deben prever un porcentaje de cesión tipo A, de acuerdo con el rango donde están ubicadas, así:

1. Para el **rango 1, el 25% (veinticinco por ciento)** del área neta. El porcentaje se distribuirá de la siguiente manera:

Para desarrollos por loteo individual, será el 10% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.

Para desarrollos por agrupaciones o conjuntos, será el 15% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales

2. Para el **rango 2, el 17% (diecisiete)**, del área neta. El porcentaje se distribuirá de la siguiente manera:

Para desarrollos por loteo individual, será el 7% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.

Para desarrollos por agrupaciones o conjuntos, será el 10% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales

3. Para el **rango 3, el 21% (veintiuno)**, del área neta. El porcentaje anterior se distribuirá de la siguiente manera:

Para desarrollos por loteo individual, será el 10% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.

Para desarrollos por agrupaciones o conjuntos, será el 12% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales

La cesión Tipo A exigida en áreas de densidad restringida será el equivalente al 35% del área neta urbanizable, que deberá destinarse exclusivamente para zonas verdes y de protección ambiental.

- **CESIÓN TIPO B:** Son el aporte del proyecto a urbanizar o a parcelar, a título gratuito, para el desarrollo de equipamiento comunal privado. Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos debe contemplar áreas libres o construidas de propiedad y uso comunal. Estas áreas se localizarán a nivel del terreno.

Los usos destinados para los equipamientos aquí descritos pueden ser:

Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos.

Educacionales: guarderías, kinder o jardín infantil.

Salud: enfermería, puesto de salud

Mixto: salón múltiple.

Parqueo para visitantes de acuerdo a los requerimientos y ubicados en el interior del predio.

En las áreas de cesión tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos privados.

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas: un mínimo de 15 mts.2 por cada 80 mts.2 construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el 80% como mínimo localizados a nivel del terreno.

- **CESION TIPO C:** Comprenden la parte del predio transferido por el urbanizador o parcelador a título gratuito para el desarrollo de vías, servicios de infraestructura y obras de urbanismo. Comprende las áreas para vías del Plan Vial y las vías locales de la urbanización o parcelación, así como las de afectación de áreas para localizar servicios públicos.

Todo terreno en proceso de urbanización o parcelación debe prever un sistema vehicular de uso público que constituya una malla vía vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los sistemas aledaños.

Los accesos a las vías del plan vial se realizarán de acuerdo a las disposiciones sobre la materia cumpliendo con las especificaciones técnicas emanadas de la administración municipal a través de las dependencias respectivas.

La comunicación entre el desarrollo vial local propuesto con las vías arterias del plan vial se hará por medio de vías locales principales.

Todo urbanizador o parcelador debe construir y ceder gratuitamente al municipio las vías locales definidas en la sección anterior.

Cuando el predio a urbanizar requiera la entrega a vías del plan vial, el urbanizador o parcelador deberá construir y/o ceder el tramo correspondiente a las zonas paralelas de servicio de estas vías cumpliendo con las especificaciones técnicas correspondientes.

Todo urbanizador o parcelador debe proveer y construir los servicios de infraestructura correspondiente, de acuerdo a la normatividad vigente y a las exigencias establecidas por las respectivas empresas.

- De acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 1504 de 1998, cuando las áreas de cesión tipo A y/o B, sean inferiores a las exigidas por la norma o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar las áreas de cesión en dinero o en inmuebles y su valor se deberá asignar a la provisión de espacio público tal como se determinó en el plan de espacio público, de acuerdo a las siguientes reglas:

Sin perjuicio de la funcionalidad del proyecto, la compensación podrá darse en todo o en parte de la cesión obligatoria.

El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del m<sup>2</sup> del terreno urbanizado dentro de la misma zona en la cual se ubica el proyecto, para las cesiones de tipo A y al m<sup>2</sup> construido cubierto de acuerdo a los avalúos establecidos por las autoridades nombradas para tal fin para las áreas de cesión tipo B.

La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, y según lo establecido a través de la compensación.

La compensación de áreas de cesión en el suelo urbano tendrá la siguiente destinación:

Las que provengan de áreas de cesión tipo A serán invertidas de manera obligatoria de acuerdo al siguiente orden de prioridades:

1. Proyectos de espacio público en la misma zona de ubicación del proyecto.
2. Suplir el déficit de espacio público en otras zonas urbanas.

Las que provengan de las áreas de cesión tipo B se aplicarán a las construcciones que se requieran en el Plan de espacio público, de la misma zona. En el caso que ya estas estén totalmente implementadas, se podrán invertir en otras zonas de la ciudad.

▪ **Rangos para las cesiones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana.** Facultase al Alcalde Municipal de Nobsa previa consulta y visto bueno de

la Junta de Planeación para que reglamente mediante decreto todo lo relacionado con los tipos de cesiones anteriormente descritas y en los casos necesarios.

- **PROYECTOS INDUSTRIALES.** Para los proyectos industriales las densidades urbanísticas y las cesiones serán iguales a las establecidas en las disposiciones anteriores.

## **DE LOS RETIROS**

- **RETIROS OBLIGATORIOS.** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se considera espacio público. – En estas áreas se incluyen los antejardines, los tratamientos de áreas verdes y duras, aislamientos verdes y bulevares. Las dimensiones se establecerán de acuerdo a la estructura de los perfiles establecidos.

- **RETIROS POSTERIORES.** Toda edificación debe contemplar un retroceso posterior mínimo 3 metros por el ancho del lote. Área que cumplirá las funciones básicas de la vivienda – aireación, iluminación, asoleación, patios de oficios y áreas verdes –.

- Áreas o pozos de ventilación – iluminación – asoleación, en áreas intermedias o en edificaciones en altura. Estas áreas serán mínimo de 3x3 metros y se aumentará de acuerdo a la altura de las edificaciones. Se exigirán de acuerdo a los requerimientos de los proyectos.

Los inmuebles a que hace referencia este Artículo, pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza o uso a la satisfacción de

necesidades colectivas, en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad.

**PARÁGRAFO:** Cuando el Municipio requiera por motivos de utilidad pública o interés social, realizar intervenciones sobre estos inmuebles con el fin de cumplir objetivos, políticas y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como la realización de obras de protección ambiental, construcción y ensanchamiento de las vías, deberá adquirir las franjas de suelo requeridas técnica y legalmente.

▪ Cuando en virtud de lo establecido en este Capítulo, el municipio deba realizar pagos o compensaciones a los beneficiarios de los predios, el Departamento Administrativo de Planeación estará facultado para hacer concesiones, bonificaciones y negociaciones con los particulares fundadas en la posibilidad de ahorrarle al erario público en todo o en parte el pago de las mismas, así como el pago del precio por la adquisición de los predios, con el cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones:

Si la compensación se realiza mediante un aumento en el aprovechamiento del suelo, este no podrá descompensar los siguientes parámetros urbanísticos generales:

- El índice mínimo de espacio público efectivo por habitante será de 15 m<sup>2</sup>.
- Se exigirá el Cumplimiento de los requerimientos para la determinación de áreas de cesión Tipo A, Tipo B, y Tipo C, establecidas en este acuerdo.

La negociación o concertación debe tener visto bueno de la Junta Técnica de Planeación o de quien haga sus veces.

En todo caso el proyecto que se beneficie con la negociación no podrá generar impactos urbanísticos y/o ambientales.

▪ **FAJAS DE RETIRO.** Se determinan en el Municipio de Nobsa las siguientes fajas de terreno:

Las fajas de protección a las fuentes de agua según lo establecido en este Acuerdo.

Las fajas de retiro al eje de la vía de acuerdo a las secciones y perfiles de vías establecidas en el P.B.O.T según los anexos I.

Las fajas de protección a las líneas de transmisión energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas:

Para líneas de subtransmisión a 66 y 115 KV, existentes en el municipio, debe mantenerse despejado el corredor, el cual corresponde a 8,00 metros a partir del eje de la línea a cada lado.

▪ **Retiros en corrientes naturales de agua.** Los retiros y tratamientos de las corrientes naturales de agua, tales como: quebradas, arroyos, manantiales o similares que fluyan por el terreno que es objeto de proyecto de urbanización y construcción, serán establecidas normativamente por la Secretaría de Planeación Municipal de conformidad con el capítulo 4 del Título IV –Espacio Público con las necesidades de tipo urbanístico que ella considere, partiendo de un retiro mínimo de cinco (5) metros con relación al borde de aguas máximas de la corriente natural; según estudio que hará la misma dependencia; el o los retiros definidos serán comunicados por escrito a la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 1°. Para los distintos tipos de urbanizaciones (industriales, comerciales y residenciales) y dentro de los límites establecidos por las normas mínimas en el presente Estatuto, la Secretaría de Planeación del Municipio, definirá la localización y características de las áreas a ceder por el urbanizador,

y/o constructor para zonas verdes, y las de servicio colectivos, buscando que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y que además se ajusten al planeamiento urbanístico más conveniente para el sector, bajo el criterio fundamental de que la población que ha de habitar o trabajar en la urbanización y aquella de los sectores aledaños, debe gozar de un adecuado espacio público para su funcionalidad urbana, socioeconómica ambiental y cultural.

PARÁGRAFO 2°. Cuando parte del terreno a urbanizar esté destinado a los programas de zonas verdes por el Plan de Ordenamiento Territorial o por el Plan Municipal de Desarrollo, deberá cederse en dicha parte el Área exigida para tal fin por las normas mínimas y se negociará con el urbanizador la diferencia que resulte. A falta de acuerdo, la parte del terreno afectará conservará la destinación prevista en el Plan y la parte restante del mismo será la considerada para el proyecto de urbanización y sobre ella se aplicarán todas las normas mínimas establecidas.

PARÁGRAFO 3°. El urbanizador y/o constructor deberá ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales, las de deportes y recreación y sus complementarias en las áreas proyectadas para zonas verdes, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para el efecto presentará junto con los planos correspondientes a la urbanización, los cuales serán sometidos a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 4°. Las fajas de terreno que los propietarios de la urbanización transfieran al Municipio a título oneroso, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por las normas mínimas para zonas verdes y de servicios colectivos.

## **DE LOS INDICES DE OCUPACION.**

**Artículo 176°. INDICE DE OCUPACION.** El índice de ocupación para los procesos de urbanización del Municipio de Nobsa estará entre los rangos mínimos 0,15 y máximos de 0,6 incluye las áreas urbanas de expansión urbana, áreas suburbanas. Pero será la Junta de Planeación municipal la que determinara el índice de ocupación. De ninguna manera podrá exceder el rango máximo

**Áreas geológicamente inestables.** Estas áreas no podrán ser utilizadas en ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones.

## **DE LOS INDICES DE CONSTRUCCION**

**Artículo 177°. Índice de construcción.** Los índices de construcción máximos permitidos serán de 2.5 calculados sobre el área neta útil para edificar. Los rangos estarán, a partir de los rangos mínimos y los rangos máximos de 2.5 sobre el área neta. Índice que va a definir las densidades en los procesos de urbanización; densidades que estarán dentro de los siguientes rangos:

Densidad baja	50 viviendas por Hectárea
Densidad media	75 viviendas por Hectárea
Densidad alta	90 viviendas por Hectárea

Pero será la junta de Planeación la que estudiara cada proyecto de acuerdo a la zonificación para la aplicación correcta.

**PARÁGRAFO 1°.** Cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización como áreas de recreación, y a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, podrán dichos retiros aceptarse dentro del porcentaje establecido por

las normas mínimas para este tipo de áreas, pero serán entregados debidamente acondicionados para su utilización como tal.

En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

PARÁGRAFO 2°. En urbanizaciones cerradas dichos retiros deberán mantenerse como área libre privada y no serán objeto de cesión al Municipio, a menos que las entidades públicas que presten servicios las requieran para paso de redes.

PARÁGRAFO 3°. Los retiros a las corrientes naturales de agua deberán siempre enmarcados por vías paralelas ya sean estas peatonales o vehiculares localizados por fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro, no se permitirá en ningún caso que las culatas posteriores de las edificaciones den frente directo a los citados retiros, sin medir una vía. Esta condición no rige para las urbanizaciones cerradas, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

### **OTRAS NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO**

**Artículo 178°. Rellenos y adecuaciones en retiros de quebradas.** Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados en la urbanización, no podrán ser vertidos a los cauces de quebradas y arroyos. La Secretaría de Obras Públicas del Municipio o quien ejerza las funciones se abstendrán de recibir las obras de urbanización y de suscribir las actas respectivas, cuando los urbanizadores violen esta disposición.

El urbanizador podrá proponer rellenos a adecuaciones sobre los retiros de las quebradas y arroyos, presentando el estudio técnico pertinente para ser analizado por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

**Artículo 179°. Afectación por Servidumbre.** Aféctense las áreas de retiros de las quebradas y arroyos con una servidumbre para el trazado, construcción, ampliación, reconstrucción y mantenimiento de los alcantarillados.

**Artículo 180°. Tratamientos especiales a las corrientes naturales de agua.** Los tratamientos especiales que requieren las corrientes naturales de agua serán hechos por el urbanizador o por la entidad a quien corresponda, previa autorización escrita de Planeación Municipal y de acuerdo con lo establecido en los artículos 180 y 184.

Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Municipio.

Tales espacios podrán ser utilizados por la entidad encargada de prestar los servicios públicos para la extensión de sus redes, caso en el cual el Municipio constituirá a favor de la entidad que presta los servicios públicos y a título gratuito los gravámenes de servidumbres correspondientes.

PARÁGRAFO 1°. El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la Nación y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella.

**Artículo 181°. Canalización y sus variantes.** Dentro del perímetro urbano municipal, las corrientes de agua podrán ser canalizadas y dotadas de vías laterales y zonas verdes de retiro paralelas en los sectores de topografía con pendiente inferior al cinco por ciento (5%), a juicio y previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación municipal y/o quién haga sus veces.

En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco (5%) y el dieciséis (16%), el Departamento Administrativo de Planeación Municipal,

determinará si se admite rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, con criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por vía pública vehicular o peatonal, según la topografía del terreno.

En terrenos con pendientes superiores al dieciséis por ciento (16%) se conservará el cauce natural, y en los retiros se preservará la arborización. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

**Artículo 182°. Protección forestal.** Todo proyecto de urbanización se debe ajustar a las normas reglamentarias sobre protección de los recursos naturales, los afectados por edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número de árboles de especies nativas por cada árbol que no sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener como mínimo un desarrollo alcanzado de uno con cincuenta (1.50) metros de altura.

Para efectos de control sobre arborización existente en el terreno a urbanizar, el urbanizador debe presentar junto con la solicitud para aprobación de vías y loteo un plano de levantamiento topográfico del mismo a escala 1:1.000 con la localización de la arborización existente y de la propuesta especificando las especies de los árboles. La Secretaría de Planeación será la encargada de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo y de comunicar por escrito a CORPOBOYACA sobre los atentados contra los recursos naturales en su respectivo territorio.

**Artículo 183°. Protección y utilización de edificaciones tradicionales.** Toda urbanización que se pretenda desarrollar en el territorio del área municipal y en cuyos terrenos a urbanizar existan edificaciones tradicionales tales como: casas

fincas, capillas, escuelas, etc., deberán ser localizadas en el plano de levantamiento del terreno y a juicio de la oficina de Planeación del Municipio, o de quien haga sus veces, deberá conservarlas y restaurarlas para entregarlas a la comunidad como equipamientos colectivos que el urbanizador debe ceder al municipio, con el propósito de preservarlas como patrimonio arquitectónico y cultural, para el bien común.

PARÁGRAFO 1°. Como Incentivo para el urbanizador con el fin de motivarlo a cumplir con lo dispuesto en el presente artículo, la Secretaría de Planeación Municipal o con quien haga sus veces podrá proporcionar como incentivo la oportunidad de construir un número adicional de viviendas en porcentaje no mayor al dos por ciento (2%) del número de viviendas resultantes de la aplicación de las normas mínimas establecidas para desarrollos residenciales sobre el terreno a urbanizar; o un dos por ciento (2%) más de área construida si se trata de otro tipo de desarrollos no residenciales.

Dicho incentivo será determinado por medio de resolución motivada que hará parte del expediente de la respectiva urbanización y mediante acta de compromiso de cumplimiento suscrita con el urbanizador. El no cumplimiento de lo convenido por parte del urbanizador será motivo suficiente para no expedir licencia definitiva de construcción para las viviendas, o áreas construidas de más, según el caso, concedidas como incentivo, las cuales deberán ser demolidas o en su defecto serán cedidas gratuitamente por escritura pública al Municipio con miras a ser utilizadas para la ubicación de equipamientos comunitarios, requisito que se cumplirá antes de suministrar al urbanizador la licencia definitiva del resto de las viviendas o construcciones del programa desarrollado y de la firma del acta de recibo definitivo de la urbanización en general.

**Artículo 184°. Permiso para urbanizar.** Todo desarrollo urbanístico que se pretenda construir en el Área Municipal requiere de su aprobación definitiva por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio para poder dar comienzo a la

ejecución de las obras. La Secretaría podrá conceder permiso para urbanizar u construir simultáneamente una vez la urbanización haya obtenido la aprobación definitiva de sus respectivos planos.

PARÁGRAFO. Se entiende que para la iniciación de las edificaciones se debe haber obtenido la licencia provisional de construcción.

## **SECCION 2.2 DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS**

**Artículo 185°. Para los efectos del diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos cerrados de que trata el presente Estatuto se establecen los siguientes casos:**

Urbanizaciones y conjuntos nuevos. A partir de la vigencia del presente Estatuto, se concederá la autorización de cierre al momento en que se aprueben los planos de urbanización, o la licencia provisional de construcción tratándose de conjuntos, si el interesado los solicita expresamente cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello.

Las urbanizaciones y conjuntos aprobados antes de ser aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial y sin licencia definitiva, podrán cerrarse siempre y cuando no incluyan dentro del área de cerramiento áreas públicas (zonas verdes, vías, etc.). No obstante, las características del cerco deben cumplir con los requisitos contemplados en esta reglamentación.

Urbanizaciones y conjuntos ya aprobados. Para las urbanizaciones y conjuntos aprobados como cerrados en fecha anterior a la vigencia del presente Estatuto, se les respetarán las condiciones que fueron aprobadas y se les concederá la licencia

definitiva al ser solicitada por el interesado, una vez se constate el cumplimiento por parte de éste de las condicionantes establecidas en la fecha de aprobación.

Las variaciones que afecten las condiciones de la aprobación inicial para el cierre, deben someterse a los requisitos del presente Estatuto.

Para urbanizaciones y conjuntos ya construidos. Las urbanizaciones y conjuntos no cerrados construidos con anterioridad a la fecha de vigencia de este Estatuto, que ya dispongan de la respectiva licencia definitiva de construcción y sus propietarios deseen cerrarlos, se podrán autorizar su cerramiento siempre y cuando los interesados demuestren ante la Secretaría de Planeación del Municipio que su proyecto de cerramiento cumple con todas las disposiciones establecidas por el presente Estatuto.

**Artículo 186°. Condiciones y requisitos básicos para el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos cerrados.** Las urbanizaciones y conjuntos cerrados deben cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- Área máxima de terreno que puede ser cerrada. Será de 1.5 Ha, pero cuando por necesidades inherentes a un desarrollo de uso institucional o una industria especial requiera áreas mayores para sus instalaciones se podrá autorizar el cerramiento previo estudio del caso.
- Tipo de cerramiento. Este deberá ser transparente de forma tal que permita la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones.
- El muro de soporte para el cerco de cerramiento podrá tener una altura máxima de sesenta (60 cm.), Para terrenos pendientes por efectos del desnivel del terreno podrá aumentarse dicha altura a juicio de la Secretaría de Planeación.

- Áreas que podrán ser englobadas dentro del cerco de cerramiento. Todas aquellas áreas libres privadas tales como:
  - Jardines, retiros o quebradas, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales de distribución interna a las edificaciones, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas. Los cercos de estas áreas deberán ser claramente delimitados sobre los planos de la urbanización para su debida aprobación.
  - Áreas que deberán permanecer sin cerramiento. Todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que se cedan por escritura pública al Municipio o entidades públicas. Para este tipo de áreas, una vez dispuestas y definidas claramente sobre el plano de urbanización o de conjunto aprobado legalmente y previamente construidos, la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces no podrá autorizar el cerramiento de ellas de ningún modo ni bajo ninguna forma de tenencia y deberá exigirse la cesión por escritura pública si el urbanizador no lo hubiere hecho antes de dar por recibida la urbanización, requisito sin el cual no se concederá las licencias definitivas de construcción de las edificaciones levantadas.
  - Obligaciones de los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados. Los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento de la urbanización o del conjunto. Así mismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y teléfono que sea dispuesta en su interior. Organizar y colectar internamente las basuras, pues este servicio sólo se prestará hasta aquellos sitios previamente dispuestos en la urbanización para la concentración de las basuras. Además deberán pagar los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes sobre el

total del área libre interna que incluya zonas verdes, vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residente de la urbanización.

PARÁGRAFO 1°. En este tipo de urbanizaciones y conjuntos, el urbanizador está obligado a proyectar un sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para los vehículos recolectores.

PARÁGRAFO 2°. Los urbanizadores y promotores de urbanizaciones y conjuntos cerrados están en la obligación de dar a conocer a los posibles clientes y en forma pública los derechos y obligaciones que contraerán como propietarios de una urbanización o conjunto cerrado en lo pertinente al disfrute y responsabilidades colectivas que con la urbanización o en conjunto en sí, para con el fisco municipal, y las empresas de servicios públicos, lo cual deberá quedar impreso claramente en los estatutos y reglamentos de la copropiedad y en los folletos de promoción.

PARAGRAFO 3°. Los urbanizadores deberán estudiar el tipo de cerramiento, el cual deberá ser decorativo, transparente y estéticamente funcional.

**Artículo 187°. Cesión de áreas.** Toda urbanización cerrada deberá ceder al Municipio, por medio de escritura pública debidamente registrada, el cincuenta (50%) como mínimo, del área verde libre resultante de la aplicación de las normas contenidas en el presente Estatuto.

PARÁGRAFO. El área de que trata el presente artículo debe quedar por fuera del cerco de cerramiento de la urbanización y vinculada directamente a vía pública para la facilidad de acceso por parte de la comunidad en general. El cerramiento debe armonizar con el conjunto arquitectónico y urbanístico del sector.

**Artículo 188°. Cuando se dé el caso.** De dos o más urbanizaciones o conjuntos cerrados que hayan de quedar limítrofes o colindantes y la sumatoria de sus áreas de terrenos supere las 1.5 hectáreas, se deberá diseñar y construir una vía pública

entre ellas con una sección mínima de doce metros (12 m). Si una de las urbanizaciones o conjuntos ya hubiere sido construido o aprobado legalmente en planos por haber sido la o el primero presentado en el sector, la exigencia de la vía deberá cumplirla la nueva urbanización o conjunto que se proyecte contigua al ya aprobado o construido.

**Artículo 189°. Sobre programas con frente a vías públicas.** Cuando el cerramiento se efectuó con frente a vías públicas, y/o a servidumbres de atravesamiento peatonal y/o vehicular se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes. El cerramiento tendrá especificaciones especiales de diseño y ambientaciones natural, arquitectónica y urbanística.

El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada siempre y cuando se disponga de distancia mínima de tres (3) metros entre el cerco y los paramentos de las edificaciones, salvo la exigencia de mayores retiros de paramentos por normas y proyectos viales vigentes en la zona.

**Artículo 190°. Sobre accesos en general.** Las áreas para servicios colectivos y los parqueaderos de una misma urbanización o de un mismo conjunto, deberán ser de libre y fácil acceso de todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán ser dispuestos en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

**Artículo 191°. Sobre la señalización de la urbanización.** Toda urbanización y conjunto que se desee cerrar deberá dotarse de una señalización clara y visible con el número y nomenclatura de los edificios, localización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salida de emergencias.

Contará además con sistemas de seguridad contra incendios y salidas auxiliares de emergencia hacia las vías públicas.

**Artículo 192°.** Cuando sé de el caso de urbanización o conjunto existente no cerrado. Y se desee cerrarlo por motivos de seguridad, podrá ser autorizado por la Oficina de Planeación Municipal siempre y cuando cumpla con todas las exigencias dispuestas por el presente Estatuto para las urbanizaciones y conjuntos cerrados y además se cuente con la aprobación unánime de los propietarios de las edificaciones que han de quedar encerradas y el consentimiento de quienes gozan de servidumbres de tránsito.

PARÁGRAFO. Si los interesados no pudieren cumplir con el total de las exigencias establecidas para dicho tipo de urbanizaciones y conjuntos, por ningún motivo y bajo ninguna otra circunstancia podrá la Oficina Municipal de Planeación o quien haga sus veces autorizar el cierre solicitado.

**Artículo 193°.** Las Oficinas o empresas de Servicios públicos. Podrán establecer sus propios reglamentos en cuanto a servidumbre, instalaciones, redes y mantenimiento de los servicios que se prestan al interior en las urbanizaciones y conjuntos cerrados.

### **SECCION 2.3 NORMAS DE CONSTRUCCIÓN APLICABLES EN CUALQUIER ZONA DEL AREA MUNICIPAL**

**Artículo 194°.** Lotes sin edificar. En los lotes sin edificar ubicados en el área urbana ya desarrollada, construida o habitada, el Municipio podrá exigir como obligación del propietario la construcción de un muro de cierre hasta la altura de tres (3) metros. Dicho muro podrá ser construido en ladrillo o material similar, con acabados de fachada, respetando él o los paramentos de construcción definidos para el sector por los alineamientos determinados por la oficina de Planeación Municipal o por quien haga sus veces.

**Artículo 195°.** Lotes en proceso de construcción. Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos

existentes, en forma que permitan el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

**Artículo 196°. Tratamiento de muros.** Los muros laterales o posteriores que sean medianeros, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación y las edificaciones colindantes.

PARÁGRAFO. Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura y sobre paredes medianas o divisorias en exceso o adición sobre los requisitos arquitectónicos que deben cumplirse para efectos de iluminación y ventilación naturales de los espacios interiores. Para la obtención de la licencia provisional de construcción se anexará copia autenticada de la Escritura Pública debidamente registrada, en la que conste el Acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres correspondientes, en concordancia con las normas establecidas en el Código Civil.

**Artículo 197°. Patios.** Toda construcción que se proyecte en al área municipal deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas, a través de fachadas, vacíos de patios o exteriores. El lado mínimo del patio o retiro será de tres (3) metros para los dos (2) primeros pisos, si fuere el caso. Esta dimensión se incrementará en 0.5 metros por cada piso adicional.

PARÁGRAFO 1°. Cuando el respectivo proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por razón de la aplicación de los previsto, se permitirá la reducción de uno de los lados del patio da una dimensión mínima de tres (3) metros, siempre que ello se compense con el incremento de otro lado del patio hasta obtener un área de patio igual a la que resultaría de la aplicación de la norma para cada piso.

**Artículo 198°. Fachadas semicerradas.** En las fachadas semicerradas deberá tenerse como altura mínima de sillar de la ventana de uno con sesenta (1.60) metros, sobre el nivel de cada piso.

**Artículo 199°. Construcción de voladizos.** En las edificaciones se permitirá la construcción de balcones y espacios cerrados en voladizos, en la siguiente forma:

Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel del andén y su dimensionamiento se hará con respecto al paramento del primer piso de la edificación.

- Para balcones o terrazas y para voladizos cerrados se debe respetar un retiro a medianería de uno con cincuenta (1.50) metros y en su defecto se adecuará una jardinera con dichas dimensiones, en relación con el muro medianero, sin perjuicio de convenio escrito entre los propietarios colindantes.
- Para vivienda unifamiliar y bifamiliar. Cuando el lote pertenezca a urbanización en la cual se exige el retiro de antejardín, tratándose de construcciones con altura hasta de dos (2) pisos, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta la mitad de dicho retiro o antejardín; pero si este retiro es mayor a tres (3) metros únicamente se admitirá voladizo con un máximo de uno con cincuenta (1.50) metros.

El dimensionamiento de dichos voladizos será medido a partir del paramento del primer piso de la edificación. En defecto del antejardín, o cuando la edificación sobrepase los dos (2) pisos de altura, se podrá volar sobre el andén o antejardín respectivamente hasta (0.80) metros en balcón y hasta (0.30) en voladizo cerrado.

Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales y/o de fondo podrán construir voladizo de (0.30) metros en construcción cerrada o de (0.80) metros en balcón, a partir de los paramentos del primer piso.

Para vivienda trifamiliar y multifamiliar y demás edificaciones en altura. En las edificaciones trifamiliares y multifamiliares no se permitirá voladizo para fachadas abiertas sobre los retiros laterales y de fondo. Para la fachada frontal disponga o no el lote de antejardín o de retiro adicional para la conformación del nuevo paramento con respecto al eje de la vía, sólo permitirá voladizo hasta (0.80) metros en balcón y hasta (0.30) metros en voladizo cerrado con respecto al paramento del primero piso.

Para las edificaciones en altura destinada a los usos comercial, de servicios o ambos usos s permitirá la construcción de voladizos cerrados hasta (0.30) metros y para balcón hasta (0.80) metros a partir del paramento del primer piso de la edificación.

PARÁGRAFO 1°. El voladizo cerrado conservará su carácter tenga o no ventanería.

PARÁGRAFO 2°. Los voladizos sobre ochavas, en relación con el andén, podrán construirse hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del andén menor sin sobrepasar los tres (3) metros. Su nivel inferior deberá estar en toda su extensión a una altura mínima de cinco (5) metros sobre el nivel del andén. En ningún caso el voladizo sobre la ochava podrá estar proyectado sobre la calzada vehicular.

**Artículo 200°. Marquesinas.** En caso de que el diseño de la edificación contemplare la construcción de marquesinas como elemento de cubierta del andén. Regirán las normas mínimas siguientes:

- Altura sobre el nivel del andén, no inferior a tres con cincuenta (3.50) metros.
- Cubrimiento del ancho del andén hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de éste, con un máximo de dos con cincuenta (2.50) metros.

- Iluminación, mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
- Construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación.

PARÁGRAFO. Las marquesinas no podrán ser utilizadas como balcón o terraza en la parte superior, ni como elementos de los cuales pueden colgarse avisos o mercancías.

**Artículo 201°. Parcelación o división de predios.** Toda división de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la Oficina de Planeación Municipal.

En las zonas residenciales urbanizadas que se destinen para la redensificación con las edificaciones de tipo multifamiliar, no se permitirá el fraccionamiento del loteo existente.

De ninguna manera podrá autorizarse parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuera apta para el desarrollo, para urbanización o si se tratare de un área no edificable o estuviese prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras edificaciones.

**Artículo 202°. Demolición de edificaciones.** Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, en el área municipal requerirá de la autorización escrita de la Oficina de Planeación Municipal respectiva o de quien haga sus veces, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en este Estatuto.

**Artículo 203°. Causales de demolición.** Las Oficinas de Planeación o quienes hagan sus veces, podrán autorizar la demolición de edificaciones solamente en los siguientes casos:

- Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o transeúntes y que a juicio de técnicos de la Oficina de Planeación respectiva, o de quienes hagan sus veces, sea indispensable realizarla previa comprobación del caso sobre el terreno.
- En casos en que es indispensable demoler para darle una reutilización al lote o a parte de la edificación, con otra edificación nueva.
- Cuando se requiere demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general, y, en los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.

PARÁGRAFO 1°. Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la Oficina de Planeación Municipal no podrá autorizar la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a los usos de parqueaderos a nivel, depósitos a la intemperie de materiales de construcción, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

PARÁGRAFO 2°. La autorización para demolición contemplada en el literal segundo del presente artículo, sólo podrá concederse al interesado cuando este haya obtenido la licencia provisional de construcción para la nueva edificación expedida por la Oficina de Planeación, o por quien haga sus veces.

**Artículo 204°. Reformas y adiciones.** Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada, dentro de las posibilidades estructurales debidamente calculadas y certificadas por un Ingeniero matriculado siempre que la edificación resultante quede plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente Estatuto. En estas reformas o adiciones se admitirá la

construcción de voladizos sobre antejardín, de conformidad con la norma general dispuesta sobre la materia.

**Artículo 205°. Construcción de andenes.** El urbanizador está obligado a construir en su totalidad, los andenes que requieran las vías obligadas, las locales, las peatonales y todos aquellos que sean necesarios para la circulación peatonal en la urbanización a desarrollar. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, tales como baldosas, adoquines, vitrificados, franjas y sistemas similares.

PARÁGRAFO. Las especificaciones sobre fabricación e instalación de los elementos a que alude este artículo serán las que determine la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces y se tendrán en cuenta las disposiciones vigentes para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos, establecidas en la Resolución No. 14861 del 4 de Octubre d 1985 del Ministerio de Salud.

**Artículo 206°. Ochavas.** Toda edificación ubicada en lotes de esquina deberá disponer de ochavas de conformidad con lo establecido en lo presente artículo.

- En zonas residenciales. Toda ochava correspondiente a edificaciones localizadas en esquinas de las zonas residenciales, tendrán un radio mínimo de tres (3) metros, salvo disposiciones especiales a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, quien podrá exigir radios mayores.
- En zonas comerciales e industriales. Las ochavas para las edificaciones localizadas en las esquinas de las zonas comerciales e industriales, tendrán un radio mínimo de cinco (5) metros, salvo casos especiales a juicio de la oficina de Planeación Municipal quien podrá exigir radios mayores.

PARÁGRAFO 1°. Cuando al menos una de las vías que forman esquina lleve antejardín o retiro frontal respecto a las edificaciones, no se exigirá ochava en el paramento.

PARÁGRAFO 2°. Para construcciones que estén en cruce de vías vehiculares con sendero peatonal, no se exigirá retiro de ochava.

**Artículo 207°. Amoblamiento urbano.** La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la Oficina de Planeación Municipal o por quien haga sus veces.

#### **SECCION 2.4 NORMAS DE CONSTRUCCIÓN Y SEGURIDAD PARA EDIFICACIONES EN ALTURA**

**Artículo 208°. Ascensores.** Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del acceso, estará dotada del servicio de ascensor.

**Artículo 209°. Escaleras.** Toda edificación en altura que contemple más de ochocientos (800) m<sup>2</sup> de área construida por piso, requerirá de dos unidades de circulación vertical con escaleras adecuadamente separadas.

**Artículo 210°. Las escaleras abiertas** al exterior, en ningún caso podrán proyectarse sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido.

Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.

**Artículo 211°. Parqueaderos.** En las edificaciones en altura se permitirán parqueaderos en sótanos, semisótanos. Igualmente a nivel del primer piso, cuando este sea destinado a locales para actividades comerciales y de servicios siempre y cuando el acceso y la salida para los vehículos estén unificados.

Si el parqueadero se proyecta en semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área neta del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y a la zona verde pública. Y si se proyecta frente a vías existentes pertenecientes a los sistemas viales troncal, regional y arterial primario que tengan retiro de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, pues la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. Lo mismo se aplicará para todas las vías n proyecto de los sistemas viales citados en los cuales se contemple la exigencia de antejardín.

Regirán además las normas técnicas que para construcción de parqueaderos se establecen en este Estatuto y en las demás exigencias que para el efecto dispusiere el Municipio.

**Artículo 212°. La construcción de escaleras.** De acceso exterior sobre zonas de antejardín, sólo se permitirá si las condiciones topográficas del terreno lo exigieren y el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público: cuando la mayor altura del primer piso sea causada por la construcción de semisótanos, las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín. Sobre ésta se podrán proyectar escaleras para descender al nivel del primer piso si es el caso o al nivel de semisótano.

**Artículo 213°. Semisótano.** Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín. De igual manera, la cubierta del semisótano no podrá sobresalir en

relación con la zona de antejardín y el retiro frontal obligatorio pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta efectiva de la edificación.

**Artículo 214°. Tanques de agua.** Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada con tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda o por cada cuatrocientos (400) m<sup>2</sup> d área construida para comercio, oficinas y/o servicios.

**Artículo 215°. Canalizaciones telefónicas para citófonos y antenas.** Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de oficinas o comercial, deberá ser provista de canalizaciones para la instalación de pararrayos, teléfonos y citófonos; y para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliar.

**Artículo 216°. Estructura antisísmica.** Toda edificación en altura debe diseñarse y construirse cumpliendo con los requisitos sobre la estructura antisísmica. Sin el cumplimiento de dichas exigencias, la respectiva oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces no podrá conceder la Licencia de Construcción.

**Artículo 217°. Seguridad contra incendios.** Toda edificación en altura, destinada a vivienda, oficinas, servicios, comercio o de carácter mixto y que disponga de cinco (5) pisos de altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios, de conformidad con los requisitos exigidos por el Departamento de Bomberos a nivel de Boyacá.

**Artículo 218°. Otras disposiciones.** Para seguridad en las edificaciones en altura. El diseño y construcción de toda edificación en altura deberá cumplir con todas las medidas preventivas de seguridad contra incendios, sismos, terremotos.

- Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de ésta, estarán ubicados en sitios de fácil acceso. Si este tipo de instalaciones requiere de construcciones subterráneas sobre ellas no se podrá disponer de celdas de parqueo.
- Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.

**Artículo 219°. Sección pública mínima de las vías.** Las secciones públicas mínimas de las vías vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanos residenciales serán de acuerdo a lo establecido en el componente urbano y en el anexo de perfiles de vías del presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Respecto a las vías públicas y privadas, las edificaciones tendrán los retiros de protección o antejardines de acuerdo con la jerarquización del sistema vial.

### **CAPITULO 3**

#### **DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES**

##### **SECCION 3.1. DISPOSICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES URBANOS.**

**Artículo 220°. Alcance.** Estas normas mínimas serán aplicadas a todos los desarrollos residenciales urbanos que se pretenda construir en el territorio municipal, sea cual fuere la zona donde se ubique.

**Artículo 221°. Localización de nuevas urbanizaciones residenciales.** Los proyectos de urbanización residencial podrán desarrollarse dentro del área urbana principalmente y en área suburbana en casos especiales (después de haber sido estudiados por la Secretaría de Planeación), con excepción de las zonas que específicamente se restringen por zonas de seguridad o ambientales, tales como las zonas industriales, aquellas donde se ubiquen instalaciones pesadas, las no compatibles con la vivienda, las de protección ecológica y ambiental. En todo caso, dichos proyectos se ceñirán a las exigencias y normas contenidas en el presente Estatuto.

**Artículo 222°. Criterios generales.** Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado, con el fin de definir su ocupación con estructuras a construir y las consecuencias de las modificaciones en el terreno causadas por las construcciones de las obras de urbanización en general y las de construcción de las edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular.

**Artículo 223°. Obligatoriedad del Estudio.** El estudio geológico-geotécnico será obligatorio para todo terreno con un área de una hectárea o más que se pretenda desarrollar en el territorio del área territorial del Municipio de Nobsa, o en áreas menores cuando las condiciones topográficas, ambientales, o geológicas así lo requieran, a juicio de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 224°. Contenido del estudio.** El estudio geológico-geotécnico debe incluir lo siguiente:

- Localización del Proyecto.
- Análisis morfométrico del área a urbanizar.
  
- Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.

- Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar, acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas.
- Programa de movimiento de tierras que cubra los siguientes aspectos:
- Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar.
- Procedimientos y maquinaria para realizarlos.
- Ubicación de los sitios de depósito del material excavado y su tratamiento.
- Efectos de estos movimientos sobre el sistema de drenaje natural del terreno y obras hidráulicas e existentes.
- Obras y procedimientos de control para minimizar efectos.
- Plano topográfico y esquemas de cortes que muestren la situación actual original del terreno, y la situación modificada
- Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos en el área.

Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y los materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo, en granulometría, peso unitario, relación de vacío, humedad, límite de cohesión y ángulo de fricción interna.

PARAGRAFO 1°. Cuando el proyecto contemple edificaciones de más de dos pisos, se incluirá en el estudio el resultado de ensayos de consolidación, si el suelo de fundación es arcilloso.

PARAGRAFO 2°. El estudio a que se refiere el presente artículo debe contemplar los siguientes mapas o planos a escala uno en dos mil (1:2000).

- Mapa aerofotogramétrico en el cual se incluirá un esquema de localización y se registrarán los sitios de observación y muestreos del estudio.
- Mapa morfométrico o de pendientes.
- Mapa geomorfológico, donde se presenten las formaciones superficiales, formas y procesos erosivos presentes en el área de estudio.
- Mapa de curvas o nivel de susceptibilidad a las inundaciones, en el que se presentan los niveles de inundación probables en períodos de recurrencia de estudio de diez (10), veinticinco (25) y cincuenta (50) años. Este mapa no se incluirá en el estudio en caso de que el terreno no sea inundable.
- Mapa de zonificación para el uso.

PARAGRAFO 3°. Cuando a juicio de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, se presenten deficiencias en la información sobre el cual se basan las conclusiones del estudio, podrán solicitarse ediciones o modificaciones a los estudios presentados.

**Artículo 225°. Idoneidad para ejecutar los estudios.** Los estudios a que se refiere el artículo anterior, deben ser llevados a cabo por Ingenieros de suelos y Geólogos.

PARAGRAFO. La Oficina de Planeación Municipal o quienes hagan sus veces, podrán hacer uso del contenido de los estudios geológico-geotécnicos para los

sistemas de información y banco de datos que se organicen en el Area urbana o en sus veredas integrantes.

**Artículo 226°. Disposición general.** Para todo proyecto de vivienda, se determinarán tres tipos de vías a saber:

- Vías vehiculares colectoras
- Vías vehiculares locales
- Vías peatonales

Además se deberán contemplar las vías del sistema vial de mayor jerarquía que afectan el terreno a urbanizar.

Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de setenta (70) metros al borde de calzada de una vía vehicular, por consiguiente, toda vía peatonal que se proyecte deberá estar ubicada entre dos vías vehiculares en las cuales deberá rematar. Como alternativa única, un extremo de vía peatonal podrá rematar en área verde cuando este sea mayor de quinientos (500) metros cuadrados unificados, siempre que las unidades de vivienda localizadas en dicho extremo no pueden a más de setenta (70) metros de distancia al borde de calzada de la vía vehicular más próxima.

PARAGRAFO. Las zonas verdes laterales de vías vehiculares y las centrales de las vías peatonales, se entregarán debidamente acordonadas, engramadas y arborizadas.

**Artículo 227°. Sección pública mínima de las vías.** Las secciones públicas mínimas de las vías vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanos residenciales serán las establecidas en el anexo de perfiles de vías presentados para el estudio del proyecto.

PARAGRAFO. Respecto a las vías públicas y privadas, las edificaciones tendrán los retiros de protección o antejardines de acuerdo con la jerarquización del sistema vial.

**Artículo 228°. Vía para transporte público.** Todo desarrollo masivo de vivienda que prevea cien (100) o más unidades de vivienda, debe disponer como mínimo de una vía colectora para el transporte público colectivo. Dicha vía cumplirá con la sección correspondiente de acuerdo a los perfiles viales.

**Artículo 229°. Areas de cesión.** Las áreas verdes libres exteriores y de servicios comunales, son de obligada cesión a título gratuito al Municipio por medio de escritura pública debidamente registrada. Las áreas destinadas a servicios colectivos podrán cederse a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o a la población de la misma urbanización, pero estas entidades estarán obligadas a dar mantenimiento total a dichas áreas, así como el pago de impuestos, tasas o contribuciones, a que llegaren a ser gravadas y su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen.

**Artículo 230°. Concentración de áreas libres.** Las áreas verdes recreativas y de servicios colectivos estarán localizadas en forma integrada o concentrada, es decir, en un solo globo de terreno conforme lo disponga la Oficina de Planeación. De no ser posible, se concentrarán en terrenos, sin perjuicio de la tolerancia de áreas verdes libres residuales, ubicados espacialmente en forma equilibrada para los servicios del caso, según el proyecto.

Las nuevas urbanizaciones procurarán integrar el área libre pública a ceder en tal forma que quede colindante con las ya existentes o aprobadas.

**Artículo 231°. Areas verdes libres residuales.** Las áreas verdes libres residuales, o las sobrantes del proceso de loteo, podrán tenerse en cuenta para el cómputo del área exterior, y se les dará el índice de validez efectiva de cuatro (4) a uno (1) o sea, que cuatro (4) metros cuadrados del área residual se computarán como un metro cuadrado efectivo de área verde libre exterior, siempre y cuando el monto de contribución de las mismas en su equivalencia efectiva al total requerido de área verde libre exterior en el proyecto, no exceda del treinta por ciento (30%) de dicho total.

**Artículo 232°. Concepto "Area verde libre interior - exterior".** Para los nuevos desarrollos residenciales a realizar en el área Municipal, se establece el concepto de "Area verde libre interior - exterior", exigible en toda urbanización de vivienda, el cual consiste en la sumatoria de áreas verdes exteriores (parques, áreas recreativas) y el total del área libre interior en los lotes destinados a solar, patios y/o antejardines. Dentro de este concepto no se compromete las zonas verdes que hacen parte integral de la sección pública de las vías.

**Artículo 233°. Area verde libre mínima.** Los nuevos desarrollos residenciales unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares deben disponer de "área verde libre mínima interior más exterior" a razón de:

Para vivienda Bifamiliar, cuarenta (40) metros cuadrados por unidad de vivienda, con un área verde mínima absoluta por unidad de vivienda de veinte (20) metros cuadrados que de todas maneras tienen que ser "área verde libre exterior" a ésta.

Para vivienda bifamiliar, treinta (30) metros cuadrados por unidad de vivienda, con un área verde mínima absoluta por unidad de vivienda de quince (15) metros cuadrados que tiene que ser "área verde libre exterior" a ella.

### **SECCION 3.2 NORMAS PARA URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON OBRAS MINIMAS O DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

**Artículo 234°.** **Ejecutores.** Las urbanizaciones residenciales con obras mínimas o de interés social, podrán ser construidas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas.

**Artículo 235°.** **Localización.** Las urbanizaciones residenciales con obras mínimas podrán localizarse dentro del perímetro urbano y suburbano municipal en zonas destinadas a vivienda, previo estudio y análisis de las condiciones físicas y de localización del terreno por parte de la Oficina de Planeación Municipal o de quien haga sus veces. Teniendo en cuenta las recomendaciones del P.B.O.T. El estudio deberá analizar prioritariamente los estudios geológicos y de estabilidad del terreno y la accesibilidad de éste, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

**Artículo 236°.** **Modalidades.** Las urbanizaciones residenciales con obras mínimas o de vivienda de interés social admitirán exclusivamente las modalidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliares cuyas normas serán aplicadas a los programas respectivos con las salvedades de obras a ejecutar, loteo y trámites.

**Artículo 237°.** **Obras mínimas a ejecutar.** Según el programa de urbanización con obras mínimas, el urbanizador público o privado sin ánimo de lucro, se compromete a efectuar las siguientes obras indispensables:

- Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrazante definida. Las vías vehiculares de acceso tendrán afirmado en cascajo.

- Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.
- Loteo mínimo. Area de lote = setenta y dos (72) m<sup>2</sup>
- Frente mínimo. Seis (6) metros lineales.
- Infraestructura de servicios, tendrá el diseño y las especificaciones mínimas que determinen la entidad que preste los servicios en el Municipio.

**Artículo 238°. Aprobación de la urbanización.** La aprobación de las urbanizaciones residenciales con obras mínimas será dada por la Oficina de Planeación Municipal o por quien haga sus veces, y su tramitación interna será diligenciada con carácter prioritario bajo la modalidad de aprobación especial. Esta aprobación, tendrá todos los visos de aprobación definitiva de tal forma que permita a los propietarios de los lotes y/o viviendas poder adelantar obras de construcción y mejoras en forma legal ante la Oficina de Planeación, siempre y cuando las obras a desarrollar en sus respectivos lotes o viviendas respeten los alineamientos públicos y las normas mínimas de construcción para lograr viviendas estables, seguras e higiénicas.

PARAGRAFO 1. La entidad pública o privada sin ánimo de lucro que desarrolle el programa, se comprometerá por escrito ante la Oficina de Planeación Municipal respectiva a prestar la asesoría necesaria adelantando las obras de mejoras en forma técnica y legal ante las entidades de control.

PARAGRAFO 2. Toda urbanización de vivienda de Interés social debe presentar todos los estudios técnicos requeridos para toda urbanización y cumplir con todas las áreas de cesión.

**Artículo 239°. Para vivienda de interés social.** Se debe tener en cuenta todo lo dispuesto en el programa de VIS de la política urbanística (componente general).

### **SECCION 3.3 URBANIZACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

**Artículo 240°. Integridad física de la urbanización multifamiliar.** En las urbanizaciones multifamiliares no se permitirá el loteo del terreno urbanizado, o a urbanizar, y las áreas libres exteriores privados estarán destinadas a atender las necesidades comunitarias recreativas y de esparcimiento de los habitantes de las edificaciones multifamiliares contempladas en el proyecto.

PARAGRAFO. La autorización de cerramiento no implica nunca aprobación de loteo alguna.

**Artículo 241°. Vías.** Toda urbanización multifamiliar debe disponer de un mínimo de veinte (20) metros cuadrados de área vial vehicular por cada unidad de vivienda contemplada en el proyecto. Para la aplicación de este índice se podrá contabilizar también el área destinada a parqueadero para visitantes.

**Artículo 242°. Parqueaderos.** Toda urbanización multifamiliar debe disponer de áreas de parqueo privado y para visitantes, a razón de unos mínimos de: una celda de parqueo para visitantes por cada cuatro (4) unidades de vivienda, y una de parqueo privado por cada seis (6) unidades de viviendas en desarrollos destinados a estratos socioeconómicos medio-bajo, bajo y bajo-bajo; una celda de parqueo para visitantes por cada dos (2) unidades de vivienda y una de parqueo privado para cada unidad de vivienda en desarrollos destinados a estrato medio; una celda de parqueo para visitantes por cada unidad de vivienda y dos (2) celdas de parqueo privado por cada unidad de vivienda en desarrollos destinados a estratos medio-alto y alto.

PARAGRAFO 1°. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso y tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.

PARAGRAFO 2°. Los parqueaderos construidos en superficie, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta pero sin muros de cierre: esta área así tratada se considerará únicamente como área de ocupación.

PARAGRAFO 3°. El área cubierta destinada a parqueaderos no se computará dentro del área construida para efectos del control de volumen de construcción, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

PARAGRAFO 4°. Todo proyecto de urbanización y/o desarrollo para vivienda multifamiliar debe cumplir obligatoriamente con las áreas de cesión dispuestas y aprobadas en el presente estatuto.

**Artículo 243°. Sí la urbanización multifamiliar.** Contemplare áreas destinadas a la actividad comercial o de servicio, debe disponer del área de parqueo necesaria de conformidad con lo establecido en el presente Estatuto para dichas actividades.

**Artículo 244°. Areas libres.** Se deben estudiar todas las áreas de cesión e índices de construcción. .

PARAGRAFO 1°. Para los efectos de este artículo, entiéndase como "área construida útil destinada a vivienda", aquellas áreas de las viviendas, dispuestas para la venta como propiedad privada, es decir, no se contabilizarán las áreas comunes de las edificaciones. Estas áreas deberán estar relacionadas en los cuadros informativos que el urbanizador esta obligado a presentar en los planos del proyecto para los trámites de aprobación del mismo.

PARAGRAFO 2°. Para el cómputo de las áreas libres reglamentarias en el presente artículo, no se tendrá en cuenta el área destinada a parqueaderos de visitantes y privados que sean construidos en sótanos, semisótanos, en altura y en superficie cubierta.

### **SECCION 3.4. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES**

**Artículo 245°. Concepto de multifamiliar aislado.** Denomínase multifamiliar aislado a la edificación destinada a vivienda multifamiliar con o sin locales comerciales para usos compatibles, a construir en lotes urbanizados con áreas comprendida entre un mínimo de ciento cinco (105) metros cuadrados y un máximo de dos mil (2000) metros cuadrados con frente mínimo de seis (6) metros.

**Artículo 246°. Concepto de conjunto familiar.** Denomínese conjunto multifamiliar a una edificación o grupo de edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar con o sin locales comerciales para usos compatibles, pareadas o no, a construir en lotes urbanizados con área superior a dos mil (2000) metros.

**Artículo 247°. Ubicación.** Los “multifamiliares aislados” y los “conjuntos multifamiliares” se ubicarán en zonas urbanizadas que admitan el uso residencial y zona de expansión inmediata. Los multifamiliares pueden aparecer siempre y cuando se cumpla como mínimo con las siguientes condiciones:

- Que los lotes estén en zonas urbanizadas y ubicadas dentro de la malla vial urbana y estén dotados de todos los servicios públicos básicos (agua, alcantarillado, energía y teléfonos).
- Que la infraestructura vial y de servicios estén en capacidad de soportar el incremento de la demanda de estos y el volumen vehicular que se incrementará con el mayor número de viviendas.

- Que en el sector o en sus proximidades existan servicios comunales de tipo recreacional, educativo y de salud que permitan atender la demanda de la mayor población que se incrementará por los efectos de la reedificación de viviendas.
- Que exista servicio establecido de transporte público colectivo o en su defecto las especificaciones de la estructura vial existente permita implementar dicho servicio con facilidades de accesibilidad.
- Que la infraestructura vial existente esté conformada por vías con sección pública no inferior a doce (12) metros entre bordes interiores de andenes.

PARÁGRAFO. No se admitirán desarrollos de urbanización nuevas con el tipo de loteo establecido para edificios multifamiliares aislados como para conjuntos multifamiliares. Dichas tipologías de edificaciones sólo serán autorizadas en la zona de expansión inmediata.

**Artículo 248°. Índice de construcción.** El índice máximo de construcción para los multifamiliares aislados será de dos (2), y para los conjuntos multifamiliares será dos con cinco (2.5), aplicados al área total del lote a construir. La altura de las edificaciones respectivas será máximo de cinco pisos con altillos.

PARÁGRAFO. Los conjuntos multifamiliares deben disponer de áreas de parqueo en las mismas proporciones y condiciones que las establecidas en el artículo 245 del presente Estatuto.

**Artículo 249°. Sección Pública mínima de las vías, frente a las cuales pueden construirse edificaciones multifamiliares.** Las edificaciones multifamiliares sólo podrán construirse en lotes que tengan frente a vías con sección pública mínima de doce (12) metros entre los bordes interiores de los andenes o límite con la propiedad privada. En los lotes ubicados en esquina o en aquellos que tengan varios frentes sobre la vía pública, esta exigencia deberá cumplirse en todos sus frentes.

**Artículo 250°. Retiro frontal mínimo a eje de calzada de la vía.** Toda edificación multifamiliar de cuatro (4) o más pisos deben respetar un retiro frontal mínimo de diez (10) metros al eje de la calzada de la vía que está más próxima al lote o terreno a desarrollar sin perjuicio del requisito establecido en el artículo anterior y demás retiros exigidos por normas o diseños viales. Si el actual retiro al eje de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se respetará el retiro existente.

Cuando el lote tenga frente colindante con espacios públicos abiertos como plazas, parques, zonas verdes, retiros de quebradas, etc. sin que medie calzada vehicular entre dichos espacios y el lote o terreno, el respectivo retiro de diez (10) metros no será exigido.

PARAGRAFO 1°. Si el lote tiene frentes a dos o más vías, el retiro aquí establecido será obligatorio con respecto a todas las vías a las cuales tenga frente.

**Artículo 251°. Retiros mínimos entre fachadas.** En toda nueva agrupación de edificios multifamiliares, la separación o retiro mínimo entre fachadas abiertas será de doce (12) metros y entre fachadas abiertas y semicerradas y medianería será de seis (6) metros.

Las fachadas cerradas no requieren de retiro de medianería, excepto en el caso de que el lote por disposición de normas vigentes de urbanización exija retiros laterales y de fondo.

Los retiros de medianería no se aplican cuando el área libre en referencia se contempla como patio, para lo cual es requisito indispensable que los muros divisorios con otras propiedades tenga la misma altura de la edificación general.

**Artículo 252°. Muros de cierre en áreas libres y retiros a medianerías.** En los edificios multifamiliares cuando se deje un retiro entre seis (6) y doce (12) metros, se requiere para los muros medianeros una altura mínima de seis (6) metros. Empero, si el retiro sobrepasa los doce (12) metros, no se requerirá la altura de seis (6) metros en el muro medianero; y si se trata de patios, el muro divisorio deberá tener la misma altura del edificio multifamiliar, conforme se establece en el artículo anterior.

**Artículo 253°. Locales Comerciales en edificaciones multifamiliares.** En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona residencial, se permitirá hasta en un cincuenta por ciento (50%) del área de ocupación la construcción en primer piso de locales que tengan un frente mínimo de tres (3) metros y accesos independientes al de las viviendas, con destino a usos y actividades comerciales y de servicios. Si aquellas dan frente a vía (s) con sección pública no inferior a veinticuatro (24) metros, se admitirá la ocupación total del primer piso con dicho tipo de locales.

Si en estos eventos se tratare de conjunto multifamiliar, deberá disponerse de áreas de parqueo según lo dispuesto por este Estatuto para las actividades comerciales y de servicios.

PARAGRAFO. El área de locales podrá convertirse en forma total o parcial en parqueo destinado a las unidades de vivienda de la misma edificación y su acceso será independiente de los apartamentos.

## **CAPITULO 4**

### **URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA DESARROLLOS COMERCIALES**

**Artículo 254°. Retroceso de paramentos.** Con el objeto de contribuir al mejoramiento del espacio público y a la circulación peatonal en las áreas definidas como zonas y corredores comerciales y de actividad múltiple, la oficina de planeación municipal o quienes hagan sus veces, deberán estudiar un retiro de paramento o retroceso de las edificaciones nuevas o existentes que se pretenda construir o reformar sustancialmente en dichas zonas o corredores. El retroceso tendrá como mínimo una sección de dos (2) metros con relación a los paramentos actuales y vigentes, tomando como base para fijar dicho retroceso, el paramento de la (s) edificación (es) que sobresalgan más en el alineamiento frontal de cada costado de cuadra. El área resultante del retroceso se integrará al andén público al mismo nivel de éste y como área de uso público.

PARAGRAFO. Cuando por normas o diseños viales se especifiquen mayores retiros tales como los de antejardín, no será obligatorio el retroceso de dos (2) metros y ellos se podrán convertir a piso duro arborizado e integrado al andén público y al mismo nivel de éste.

**Artículo 255°. Definiciones y conceptos.** Para los fines previstos en el presente Estatuto, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan.

Conglomerado comercial. Es la agrupación de establecimientos destinados a la actividad comercial y/o de servicios.

Clasificación. Los conglomerados comerciales se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental y urbanístico, en las siguientes modalidades:

- Centro comercial. Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan mediante una trama de circulaciones internas y externas locales o sitios para la venta de artículos diversos y prestación de servicios. Los respectivos establecimientos o negocios tendrán licencia de funcionamiento individual y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.
- Pasaje comercial. Es un sitio de paso cubierto y de conformación lineal que comunica dos (2) o más vías a lo largo del cual se ubican locales para actividades comerciales o de servicios. Los respectivos establecimientos o negocios tendrán licencia de funcionamiento individual y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.
- **Almacén por departamentos.** Es el establecimiento que expende al pormenor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio, tienen servicios comunes y una sola licencia de funcionamiento y una sola administración.

**Artículo 256°. Circulaciones.** El ancho mínimo útil (libre de columnas o elementos fijos de construcción) de circulaciones horizontales o corredores, cuando se dispongan locales en ambos costados de éstas, será de cuatro (4) metros y para aquellas en que se dispongan locales en uno sólo de sus costados, será de tres metros (3.00) metros.

En todos los casos anteriores el proyecto debe cumplir con las siguientes condicionantes:

- En las circulaciones o corredores horizontales que excedan de cuarenta (40) metros de longitud contados a partir de los accesos exteriores de la edificación, se debe incrementar o ampliar su sección transversal mínima en cincuenta (50) centímetros por cada diez (10) metros lineales de circulación adicional o fracción

superior al cincuenta por ciento (50%) de ésta y el total de sección así obtenido debe respetarse en toda la longitud de ellos.

- La sección transversal de las circulaciones o corredores, no podrá ser obstruida, o reducida por la ubicación, colocación o construcción de muros, columnas, tacos de escaleras, jardineras, locales, burbujas comerciales, vitrinas o cualquier otro tipo de elementos fijos o móviles.
- La altura mínima de la cubierta en las circulaciones o corredores será de tres (3) metros libres entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta y/o cielo raso.
- Cuando se presenten confluencias de dos (2) o más circulaciones o corredores horizontales, se deben construir ochavas en sus esquinas o cruces con radio mínimo de dos (2) metros con el fin de proporcionar mayor amplitud y visibilidad para la circulación peatonal.
- Cuando a través de una circulación o corredor interno de un conglomerado comercial se tenga acceso a establecimientos tales como teatros, salas de cine, auditorios, salas de exposición, salas múltiples o similares, etc., con capacidad para más de cuatrocientas (400) personas, la circulación deberá ampliarse un (1) metro adicional por cada cien (100) personas y/o proporcionalmente por fracción. Además, se requiere de un área adicional como vestíbulo de acceso en el frente de dichos establecimientos.
- Si a través de las circulaciones o corredores internos del conglomerado se da acceso a torres destinadas a vivienda, oficinas u otros usos diferentes del comercial, se dotará de un vestíbulo cuya área mínima será de un (1) metro cuadrado por cada trescientos (300) M2 de área construida en la torre; dicho vestíbulo se dispondrá en el nivel de comercio por el cual se accede a la torre y

será debidamente delimitado y señalado en forma independiente a la circulación o corredor de acceso.

- Sótanos y semisótanos. Los conglomerados comerciales que posean sótanos, semisótanos deberán cumplir con el alineamiento asignado, y las escaleras y rampas de acceso se ubicarán del borde de dicho parámetro hacia el interior del lote. En ningún caso se permitirá la alteración del espacio público, o retiros obligados con rampas o escaleras.
- Antejardines. En los conglomerados comerciales ubicados en zonas de actividad múltiple, los establecimientos abiertos al público podrán utilizar el antejardin correspondiente al frente del respectivo local, como una extensión del servicio y con destinación exclusiva a la atención al público, siempre y cuando se disponga de un mínimo de tres (3) metros de circulación en piso duro arborizado como andén público entre el antejardín y el borde de la calzada de la vía. En dicho antejardin no se permitirá el cerramiento con paredes o divisiones de cualquier tipo ni el funcionamiento de cocinas, parrillas, calentadores, bares, mostradores, estanterías, muebles fijos, parlantes o cualquier elemento similar.
- Voladizos y otros elementos. En las zonas comerciales o de actividad múltiple donde exista antejardin se permitirá la adecuación de cubiertas tales como: marquesinas, parasoles, o similares. Las especificaciones para este tipo de cubiertas serán las definidas por las autoridades municipales de acuerdo al presente estatuto.

**Artículo 257°. Iluminación y ventilación.** Ningún sitio interior de un conglomerado comercial podrá estar a más de cuarenta (40) metros de la salida a un espacio descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación y ventilación naturales. Como mínimo, cada cuarenta (40) metros de longitud horizontal de la circulación, contados a partir de los accesos exteriores a la a la

edificación, debe disponerse un espacio descubierto o cubierto con domos dispuestos en forma que garanticen iluminación y ventilación natural.

**Artículo 258°. Escaleras.** Los conglomerados comerciales en construcciones nuevas o en las resultantes de reformas de edificaciones existentes que tengan dos (2) o más pisos, deberán dotarse de un mínimo de dos (2) sistemas independientes de escaleras fijas, con un ancho mínimo utilizable de dos (2) metros por tramo cuando el área construida por piso supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados o la sumatoria de las áreas construidas de los pisos superiores al primero y destinados a la actividad comercial supere los mil doscientos (1200) metros cuadrados y hasta un máximo de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados. Por cada dos mil quinientos (2500) metros cuadrados adicionales o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta área, se deberá disponer de un taco adicional de escaleras.

**Artículo 259°. Retiros.** Las edificaciones de todo conglomerado comercial deben respetar los retiros frontales, laterales y de fondo que para los efectos disponga la oficina de planeación del municipio para el sector donde se pretenda ubicar el proyecto.

**Artículo 260°. Índices de ocupación y construcción.** El índice de ocupación máximo para los conglomerados comerciales será de un sesenta por ciento (0,6%) del área neta del lote.

El índice de construcción máximo para conglomerados comerciales será del uno con cinco (1.5) sobre el área neta del lote.

**Artículo 261°. Altura de la edificación.** Será la resultante de la aplicación de los índices de construcción y ocupación establecidos en el artículo anterior.

**Artículo 262°. Parqueaderos.** Los requerimientos de parqueadero para todo tipo de conglomerado comercial serán los siguientes:

Por locales comerciales: Una (1) celda de parqueo para visitantes por cada local con área menor a veinticinco (25) metros cuadrados; para locales con área igual o mayor a veinticinco (25) metros cuadrados se dispondrá de una (1) celda de parqueo por cada veinticinco (25) metros cuadrados del área total destinada a este tipo de locales. Para las áreas de mezanine, sótanos o semisótanos destinadas a bodegaje u oficina administrativa como parte integrante de los locales, se debe disponer de una (1) celda de parqueo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de dicha área.

Adicionalmente se exige una (1) celda de parqueo por cada dos (2) locales del total de los dispuestos en el proyecto, las cuales podrán ser de carácter privado si la conveniencia del proyecto así lo exigiere.

Por oficinas: Una (1) celda de parqueo para visitantes por cada cien (100) metros cuadrados de oficina. Una (1) celda de parqueo privado por cada oficina con área menor a cincuenta (50) metros M<sup>2</sup>; para oficinas con área igual o mayor a cincuenta (50) M<sup>2</sup> se debe disponer de una (1) celda por cada cincuenta (50) M<sup>2</sup> del área total destinada a estas oficinas.

Por teatros, salas de cine, auditorios, salas de exposición, salas múltiples o similares, etc.: Una (1) celda de parqueo por cada veinte (20) M<sup>2</sup> de área construida destinada a éstas.

PARAGRAFO 1°. Los supermercados y almacenes por departamentos, como mínimo, deberán disponer de un (1) metro cuadrado de área neta de parqueo por cada metro cuadrado de área de local construida y destinada a exhibición y venta de productos. Por área neta de parqueo se entiende aquella destinada exclusivamente a las celdas de establecimiento sin incluir circulaciones.

PARAGRAFO 2°. Para edificaciones destinadas al almacenamiento y ventas al por mayor se exige una extensión de área de parqueo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del área cubierta del local.

**Artículo 263°. Las áreas obligadas para parqueadero de vehículos.** En los casos de que trata el artículo anterior, podrán ser dispuestas en superficie y a nivel del terreno o en edificaciones, en semisótanos, cualquiera que sea su modalidad deberá cumplir con las normas vigentes para parqueaderos.

**Artículo 264°. Cargue y descargue.** Los conglomerados comerciales deberán proveerse de un área de cargue y descargue dentro del área útil del lote así:

Para lotes hasta	1.000 M2	Una	(1) celda	como	mínimo
Para lotes entre	1.001 y 3.000 M2	Dos	(2) celdas	como	mínimo
Para lotes entre	3.001 y 6.000 M2	Tres	(3) celdas	como	mínimo
Para lotes mayores a	6.000 M2	Cinco	(5) celda	como	mínimo

La dimensión mínima por celda será de tres con cincuenta (3.50) metros de ancho por siete (7) metros de largo ó las dimensiones que permiten la función óptima de cargue y descargue.

**Artículo 265°. Servicios sanitarios.** Todo conglomerado comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos y privados así:

- Cuando todos los locales de un conglomerado comercial dispongan de servicios sanitarios individuales como parte integral de ellos, sólo se exigirán servicios sanitarios para el público o usuarios de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989.

- Un inodoro para caballeros por cada diez (10) locales
- Un inodoro para damas por cada diez (10) locales

- Un orinal por cada veinte (20) locales
  - Un lavamanos para caballeros por cada veinte (20) locales
  - Un lavamanos para damas por cada veinte (20) locales”
- 
- Cuando se proyecten locales sin servicio sanitario individual, integrado a ellos, deberá disponerse de servicios sanitarios para los empleados, adicionales a los dispuestos para el público en el literal a y en el doble de la proporción allí exigida.
  - Para los supermercados y almacenes por departamentos con área construida para exhibición y venta hasta de quinientos (500) M<sup>2</sup> deberá disponerse de servicios sanitarios para el público a razón de una unidad de servicio sanitario completa (inodoro más lavamanos) para hombres y una para mujeres por separado, asimismo, se dispondrá en la misma proporción de servicios sanitarios para los empleados.

Para locales con área mayor a la aquí establecida, las unidades sanitarias para el público y empleados se incrementarán a razón de una unidad para hombres y otra para mujeres por cada quinientos (500) M<sup>2</sup> o fracción de área superior al cincuenta por ciento (50%) de ésta.

El mantenimiento de los servicios sanitarios corresponderá a la respectiva administración de los conglomerados y su inspección y vigilancia a la Secretaria de Salud Municipal o quien haga sus veces.

**Artículo 266°. Ubicación y funcionamiento de establecimientos abiertos al público.** (Restaurantes, cafeterías, similares) se recomienda en sitios que permitan una relación directa con un espacio descubierto o cubierto que garantice una adecuada ventilación, aireación y extracción de olores.

## **CAPITULO No.5**

### **NORMAS PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES**

### **INDUSTRIALES**

**Artículo 267°. Criterios básicos para toda urbanización industrial.** Toda urbanización industrial y/o proyecto para uso industrial debe cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones legales vigentes.

- **Loteo.** Será definido por el municipio respectivo, de conformidad con la tipología de industria a que vaya dirigido al programa de urbanización, teniendo presente que el área mínima para lote industrial será de quinientos (400) metros cuadrados, y frente mínimo de veinte (20) metros.
  
- **Vías.** Las urbanizaciones industriales deben ceder 32 m mínimo del eje de la carretera central y/o cumplir con lo dispuesto en la jerarquización vial.
  
- **Parqueaderos.** Se debe disponer un área de parqueadero para vehículos livianos y pesados equivalente, por lo menos, al diez por ciento (10%) del área total del terreno. Esta área podrá ser concentrada o estratégicamente distribuida en la urbanización, en máximo dos áreas equivalentes al cinco por ciento (5%) cada una. Además se dispondrá en cada lote de la urbanización de área interior suficiente para las labores de cargue y descargue de tal forma que dichas operaciones no se realicen sobre la vía pública.
  
- **Zonas verdes.** La urbanización industrial debe disponer de zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno. Dichas zonas verdes se dispondrán como un cordón forestal y por consiguiente deben ser debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma del acta de recibo y la licencia definitiva de la urbanización.

Las zonas verdes contempladas en el presente artículo tendrán un ancho mínimo de (5) metros y se extenderá en toda la longitud del lindero, así éste sea con una vía pública, común o no.

Toda urbanización y/o proyecto debe cumplir con todas las normas de cesiones retiros e índices de existencias medidas en metros cuadrados.

Estos requisitos rigen tanto para urbanizaciones con tratamiento de loteo o parcelación como para el desarrollo de una sola industria en toda el área del terreno como caso específico.

**Artículo 268°. De las edificaciones industriales.** Las edificaciones industriales cualesquiera que sea su ubicación deben cumplir con los siguientes requisitos general es:

- Las edificaciones que se construyan apareadas por sus medianerías, deben disponer obligatoriamente de muros cortafuego de uno con cincuenta (1.50) metros de altura a partir del enrase del techo.
- Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso del parámetro de construcción o antejardin, definido para las jerarquías del sistema vial que afecta el terreno.
- Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener la altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros de altura libre, y disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las operaciones de cargue y descargue de materias primas y productos elaborados.

PARAGRAFO. El municipio podrá establecer retiros obligados a medianerías como medida de protección contra incendios o como medio de aislamiento para evitar perjuicios a los colindantes.

**Artículo 269°. Locales comerciales.** Las urbanizaciones y edificaciones industriales podrán disponer de locales para actividades comerciales o de servicios que sean compatibles con el uso industrial.

**Artículo 270°. Normas para funcionamiento de unidades industriales cerradas.** Las unidades industriales cerradas deben cumplir con los siguientes requisitos para su ordenado funcionamiento:

- Sólo podrán tener un acceso y una salida para vehículos, maquinarias y personal, debidamente controladas.
- Dispondrán de un reglamento interno para su ordenado funcionamiento y administración general.
- Deben disponer de área libre interna, cubierta o descubierta, para parqueo de vehículos y/o maquinaria a reparar, con un mínimo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del área del lote.
- Los locales internos para guardar herramientas y/o ubicar maquinarias y elementos de trabajo no podrán tener acceso directo desde la vía pública, este se hará a través del acceso común a la unidad industrial.
- Dispondrán de servicios sanitarios higiénicos, con duchas y se les dará un buen mantenimiento.
- Podrán disponer de cafetería sin venta de licor para servicio interno de obreros y empleados y demás servicios de tipo comunitario que se requiera para su buen funcionamiento interno.

- Podrán tener pequeños almacenes internos de repuestos, afines con el tipo de trabajo que en ellos se realiza.
- Deben disponer de todas las normas de seguridad contra incendios y pánico colectivo que exija el cuerpo de bomberos y dispondrán de una buena señalización para su ordenado funcionamiento.
- Todo proyecto industrial debe cumplir obligatoriamente con los requerimientos ambientales y ecológicos establecidos por las normas y leyes. El municipio exigirá y analizará la aplicación de estas normas.

Por ninguna circunstancia se podrá prestar servicio al usuario en la vía pública a la o a las cuales esté dando frente la edificación de este tipo de unidad industrial.

## **TITULO VII**

### **DE LOS PROCEDIMIENTOS**

#### **CAPITULO 1**

#### **GENERALIDADES**

**Articulo 271°.** **La secretaria de planeación.** es la encargada de tramitar las solicitudes de urbanización y de expedir licencias.

**Articulo 272°.** **Registro.** Todo plano urbanístico, arquitectónico, así como los planos estructurales y términos para cualquier construcción o desarrollo urbano deberán ir firmados por profesionales en la materia.

#### **CAPITULO N° 2.**

#### **DE LOS REQUISITOS PARA LA TRAMITACION DE DOCUMENTOS**

##### **SECCION 2.1 TRAMITE PARA URBANIZAR**

**Articulo 273°.** **Licencias de urbanización.** Las licencias para adecuación, ejecución de obras de urbanismo e infraestructura de servicios, dotación, adaptación y equipamientos de espacios públicos, privados, parcelación o loteo de terrenos y en general la organización de dichos terrenos con arreglo a las reglamentaciones urbanísticas, para su anterior edificación se denominan 'licencias de Urbanización'.

**Articulo 274°.** **De la conformación y obtención del esquema básico.** Constituyen el esquema básico todos aquellos elementos gráficos o no, que se requiere conocer previamente al diseño de cualquier propuesta de urbanización.

Estará a cargo del interesado en todos los casos obtener la información relacionada con la identificación, localización y características del terreno, así como la posible conexión al sistema vial existente y la factibilidad de servicios públicos. Es discrecional del interesado solicitar visto bueno de amarre horizontal y vertical e información previa sobre vías obligadas, afectaciones, normas y optar por la presentación directa del esquema básico para urbanizar sin haber agotado esa fase previa. En el último evento es responsabilidad del interesado la información que suministre y queda sujeto a la objeción o rechazo del esquema básico.

PARAGRAFO 1. El esquema básico debe solicitarse y exigirse para todo proyecto a construir en áreas urbanas, suburbanas y rurales.

1. Solicitud de visto bueno de amarre horizontal y vertical y vías obligadas.

El interesado podrá solicitar a la Secretaria de Planeación, a través de formato y previo el pago de la tasa correspondiente, el suministro de información sobre nomenclatura, dibujo de vías obligadas y determinación de retiros, usos permitidos, trazado de redes de servicios públicos, índices, densidades y demás normas para el terreno en particular. Para lo cual se anexará copia heliografica que contenga la información definida en el numeral del artículo siguiente.

2. Información sobre vías obligadas.

El interesado tendrá la alternativa de conocer las vías obligadas solicitándolas para fines de simple información mediante localización por su parte del inmueble correspondiente sobre plano digital.

En caso de no existir diseños de las vías obligadas, éstos podrán ser propuestos por el urbanizador, de acuerdo con los parámetros definidos y suministrados por la

Secretaría de Planeación Municipal atendiendo los postulados en el presente Estatuto.

**Artículo 275°. De la presentación del esquema básico.** El interesado presentará a la Secretaría de Planeación la propuesta de esquema básico con los elementos anteriormente descritos, en la siguiente forma:

1. Copia heliográfica que proporcione la siguiente información en relación con el terreno:

- Localización
  
- Amarre geodésico horizontal y vertical del terreno, en escala 1:1000, con indicación de las servidumbres existentes.
  
- Una copia de cálculos de levantamiento topográfico y planimétrico, incluyendo el área del terreno en metros cuadrados.
  
- El plano contendrá dibujadas las curvas de nivel debidamente acotadas cada metro e incluirá quebradas con su nombre, arroyos, acequias, árboles importantes, servidumbres, linderos, vías internas y alledañas con su nomenclatura o nombre, si lo tienen y cualquier otro elemento de consideración que merezca tenerse en cuenta, tales como líneas férreas, oleoductos, redes de servicios públicos, etc.
  
- Localización y cuadro de árboles, especificando su diámetro y especie, con indicación además del estado en que se encuentran.
  
- Designación y firma del responsable señalando el correspondiente registro o matrícula profesional.

2. Sobre los mismos planos de que trata el numeral anterior, se consignarán las siguientes afectaciones:

- Esquema vial en escala 1:1000 ó 1:2000 que se podrá retomar de plano digital reciente del sector, indicando las conexiones del sistema vial de la urbanización con las vías existentes en sus alrededores.
- Vías obligadas.
- Retiros de corrientes de agua.
- Zonas de protección y otras afectaciones.

3. Certificado de la entidad competente sobre la disponibilidad de la prestación de servicios públicos en forma inmediata a la terminación de las obras de urbanización con información suficiente detallada.

4. Formato diligenciado de solicitud de visto bueno al esquema básico.

**Artículo 276°. Amarres.** Los interesados en levantamientos topográficos de terrenos deberán tener en cuenta que todo trabajo topográfico requiere amarre de ‘Placa - torre’ y la placa de salida será diferente de la de llegada.

El topógrafo deberá en la poligonal mejorar y referenciar, por el sistema de ángulo y distancia, al menos dos vértices consecutivos.

Para la revisión angular, el topógrafo presentará la suma de ángulos derechos. Si el trabajo tiene cierre angular, se procederá a dar el azimut de salida para el cálculo de las proyecciones. La tolerancia angular será de seis (6) segundos por vértice.

Para la revisión de proyecciones, el topógrafo presentará la suma de proyecciones N-S y E-O. Si el trabajo cierra, se darán las coordenadas del punto de salida y se aprobarán los cálculos. La tolerancia para la precisión será de 1 en 4000.

Para el amarre altimétrico, el topógrafo presentará la suma de vistas más (V+) y vistas menos (V-). Si el trabajo tiene cierre altimétrico, se le dará la cota de la placa de salida. El máximo error permisible se hallará por la fórmula  $10 \sqrt{L}$ ; L en kilómetros y el resultado en milímetros.

Al presentar el cálculo de las coordenadas finales y el plano respectivo, se dará el visto bueno al amarre horizontal y vertical del levantamiento topográfico.

Las placas de salida y llegada y sus referencias, serán entregadas, como información, al topógrafo contratista que las solicite, por el Departamento de Vías y Urbanizaciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien será la dependencia encargada de dar el visto bueno para los planos de amarre horizontal y vertical para toda el Area Metropolitana. Dicha información será referenciada al Datum Bogotá o sea con coordenadas de la Red Geodésica Nacional.

PARAGRAFO. Para los terrenos o lotes con área mayor a dos mil (2000) metros cuadrados se deberán determinar y materializar un punto de segundo orden dentro o fuera del lote, en zona pública o de fácil acceso al público, mediante un mojón con su placa correspondiente cuyas coordenadas y cotas se determinarán y calcularán por dos caminos diferentes para establecer el error probable o mediante una poligonal cerrada amarrada a otros puntos de igual orden o mayor.

Para la localización de las edificaciones en dichos terrenos o lotes el constructor deberá entregar materializados en el terreno dos (2) o tres (3) mojones con especificaciones de tercer orden por cada edificación o etapas de edificaciones y cuya ubicación le será indicada al constructor en la aprobación de los planos.

**Artículo 277°. Del recibo y visto bueno del esquema básico por parte de Planeación.** Al recibo de la solicitud del esquema básico la Secretaría de planeación otorgará a éste un código de radicación que será único para efecto de los posteriores trámites de aprobación y recibo de la urbanización.

Una vez analizada la propuesta, si fuere del caso, la Secretaría de Planeación otorgará el visto bueno el esquema básico mediante el sello y firma de los planos correspondientes y comunicación en el respectivo formato.

**Artículo 278°. Solicitud para aprobación de urbanización.** Toda persona que pretenda urbanizar debe obtener la aprobación de la urbanización, para lo cual presentará además de los estudios requeridos por las normas vigentes, la información y documentación siguiente:

1. Formulario único que para los efectos será suministrado en Secretaria de planeación del municipio.

PARAGRAFO 1°. La secretaria de Planeación Municipal diseñará el formulario único de que trata el presente artículo el cual deberá ponerse en vigencia a, sesenta (60) días después de la aprobación de este Estatuto.

2. Responsables de las obras de urbanización

- Designación escrita de los profesionales que hayan de intervenir en el proceso de los diseños, cálculos estructurales, estudios geotécnicos, levantamientos topográficos y planimétricos y dirección de las obras para urbanizar, los cuales deberán estar inscritos en la secretaria de Planeación Municipal

- Constancia escrita de tales profesionales sobre el conocimiento y aceptación de su designación y de las normas correspondientes al proceso mismo de urbanización y a las sanciones que acarrea su incumplimiento.

### 3. Anexos.

- Copia heliografica de los planos de urbanización en escala 1:10000.
- Esquema básico de la urbanización debidamente revisado.
- Copia heliografica de los alineamientos horizontales y verticales de las vías comprometidas en el proyecto, con los respectivos perfiles reales del terreno, indicando las cotas de rasantes, de terraceo o cotas de desnivel para construcciones adyacentes a éstas y las pendientes de las vías, basado todo ello en el levantamiento topográfico, los ejes de las vías y las secciones transversales de ellas.
- Copia de los planos de movimientos de tierra, tales como cortes, terraceos y llenos; los planos incluirán los cortes transversales que muestren la conformación cronológica y definitiva del terreno, junto con las respectivas memorias del cálculo y especificaciones de protección y tratamiento de taludes.
- Certificado de autorización de las entidades correspondientes para la conducción y tratamiento de aguas residuales domésticas cuando ellos no han de vertirse a la red de alcantarillado público.
- Certificación de CORPOBOYACA cuando requieran autorización las obras comprometidas con recursos hídricos, forestales o de protección ambiental.
- El esquema del área de vía pública que requiere ocupar transitoriamente.

- Plano con el amoblamiento urbano a escala apropiada, indicando la localización y denominación de los elementos y el acabado de los pisos de las áreas a amoblar.

#### 4. Requisitos de contenidos de los planos

- Distribución del loteo vías y trazado de amenazas demarcando claramente los retiros de antejardín, retiros laterales y posteriores, de quebradas, etc. Secciones transversales de todas las vías contempladas en el proyecto y nomenclatura de las vías existentes.
- Demarcación en el plano de las secciones de vías vehiculares y peatonales que se proyectan y dibujo en escala apropiada de las secciones respectivas; los cercos o cierres y las casetas de control; además indicará cuales vías serán públicas (a ceder) y cuales de carácter privado, asimismo las áreas o zonas objeto de cesión pública e igualmente las de servicios colectivos o comunes y las de parqueaderos privados y de visitantes, discriminados entre los que se destinen a uno, a varios o a todos los lotes, siempre que brinden autosuficiencia desde el punto de vista urbanístico. No se admitirán áreas sin destinación claramente definida sobre el plano, tales como área de reserva; la oficina de Planeación no podrá aprobar planos que incumplan este requisito.
- Cantidades y condiciones de materiales de construcción, cronograma de ejecución.
- Firma o rúbrica del profesional responsable del plano, con señalamiento de registro correspondiente.

PARAGRAFO. Entiéndese por autosuficiente desde el punto de vista urbanístico cuando la etapa, fase y unidades respectivas, cuentan con el porcentaje o

proporción establecida por las normas vigentes frente a un uso complementario (servicios colectivos y parqueaderos).

**Artículo 279°. De la respuesta a la solicitud de aprobación.**

1. Si el plan de urbanismo reúne los requisitos de fondo y procedimientos se aprobará y expedirá la licencia para urbanizar una vez se cancelen los impuestos correspondientes. Contra esta decisión procede la interposición de los recursos de reposición y apelación a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la resolución. La resolución aprobatoria determinará el monto de la tasa por ocupación de vía, si fuere el caso.

Una vez expedida la licencia de urbanización se dejará constancia de este hecho a la providencia correspondiente y se entregarán los planos a los interesados.

La aprobación de la urbanización implica autorización para fijar transitoriamente las vallas en las que se indicará el nombre la clase de urbanización.

Si ha de ser cerrada, designará los responsables de las obras e informará sobre la resolución aprobatoria, sin perjuicio de que se objeten por no cumplir especificaciones o por incurrir en prohibiciones normativas.

2. Cuando la solicitud no se acompañe de los documentos o informaciones necesarias, o éstos no sean suficientes para decidir, se requerirá, por una sola vez con toda precisión a través de oficio, el aporte de lo que haga falta. Este requerimiento interrumpirá el término para decidir y empezará a correr de nuevo cuando el interesado haya satisfecho el requerimiento, pero en adelante no podrá pedirse más complementos, y se decidirá con fundamento en aquello de que disponga la Secretaría de Planeación. Se entenderá que el peticionario ha desistido del trámite si en el término de dos (2) meses de formulado el requerimiento no da respuesta a éste.

3. Si el proyecto de urbanización no fuere susceptible de aprobación, ello se negará mediante resolución motivada contra la cual podrá el urbanizador o el propietario del plan interponer los recursos de reposición y apelación dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación.

**Artículo 280°. De los trámites durante el proceso de urbanización.** Una vez aprobada y en firme la resolución respectiva, el interesado podrá adelantar las siguientes diligencias.

1. Dentro del mes siguiente a la aprobación de la urbanización o de su modificación, el interesado deberá allegar una copia maestra de los planos de urbanización en escala 1:1000 y con las reducciones en escalas 1:2000, 1:5000 y 1:10000.

2. Ante el Departamento de Bienes Inmuebles procede la minuta sobre traspasado del derecho de dominio por parte del propietario del predio a favor del municipio respectivo, en relación con las áreas correspondientes a vías, servicios colectivos, zonas verdes y recreativas, con base en lo establecido en el artículo No. 42 del presente Estatuto.

Con tal fin el interesado aportará tres (3) copias del plano de vías y loteo aprobado en escala 1:1000 y la minuta con la debida especificación de las áreas materia de cesión, sus dimensiones y lotes colindantes.

3. Ante la entidad competente procede la tramitación del permiso de venta de los lotes con destino a vivienda en observancia de las demás disposiciones legales vigentes (Decreto- Ley 078 de 1987).

No será admisible la modificación del proyecto urbanístico por el urbanizador o promotor o propietario de las obras, después del permiso de ventas, salvo que

bajo declaración juramentada manifieste no haber realizado negociación con los lotes y obtenga el asentamiento de los compradores o similares.

4. La secretaria de planeación y obras públicas realizará la interventoría de las obras

**Artículo 281°. Solicitud de recibo de la urbanización.** Para obtener el recibo de la urbanización deberá aportarse la siguiente información y documentación.

1. Formulario que para el efecto suministra la secretaría de planeación, que contendrá indicación de la urbanización y resoluciones por las cuales se aprobó y fijaron o aceptaron modificaciones.

2. Constancia del director de obra sobre ejecución del proyecto ajustado a los planos aprobados y a las normas consagradas para el proceso de urbanización.

▪ Anexos.

- Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos, expedidas por la entidad correspondiente, que preste los servicios en el respectivo municipio (Acueducto, alcantarillado, teléfono y energía).

- Acta de recibo de pavimentos, andenes, cordones y zonas verdes públicas cedidas, debidamente engramadas y arborizadas, expedida por la Secretaría de Obras Públicas del municipio o quien haga sus veces.

- Garantía de estabilidad de las obras que deberá constituirse a favor del Municipio respectivo por un término no menor a tres (3) años, contados a partir de la fecha de entrega de la misma. La cuantía, el porcentaje y las obras que ha de amparar serán determinados por la Contraloría del Municipio o quien haga sus veces.

- Copia de la escritura pública de cesión, debidamente inscrita ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos o en su defecto podrá autorizarse con copia auténtica de la boleta de ingreso de la escritura a dicha oficina.
- Actas de recibo de CORPOBOYACA y otras entidades públicas cuando deban observarse requerimientos de carácter ambiental o de otro orden con trascendencia urbanística.
- Certificado de la respectiva inspección de policía, en el sentido que no existe querrela pendiente por razón de la urbanización y que se ha cumplido las exigencias si hubo ocupación de vía.

**Artículo 282°. Acta de recibo de la urbanización.** Una vez revisada la urbanización, constatado que se ajusta a los planos aprobados y se han cumplido los aspectos previstos en las normas sin que existan problemas de higiene, salubridad y firmeza, defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes, o generación de deterioro en vías públicas o propiedades circundantes, se dará recibo a la urbanización. De la diligencia de recibo de la urbanización se levantará con acta por la secretaria de planeación.

**Artículo 283°. Sin la previa obtención de la licencia** para urbanizar no se podrá expedir a licencia de construcción en predios sin urbanizar.

**Artículo 284°. Construcción simultánea o por etapas.** Conjuntamente con la aprobación de la urbanización, el interesado podrá solicitar construcción por etapas o construcción simultánea.

PARAGRAFO 1°. En la ejecución por etapas la aprobación del diseño será para el total de la urbanización, y el recibo podrá ser por etapas.

PARAGRAFO 2°. Si se optas por el sistema de construcción por etapas estas deberán ser autosuficientes en todas sus partes y deben quedar claramente definidas en el proyecto; para el recibo de las edificaciones ubicadas en la etapa autosuficiente deberán haberse ejecutado las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

PARAGRAFO 3°. La oficina de planeación municipal decidirá sobre el recibo definitivo de la urbanización, una vez cumplidos todos los requisitos por parte del urbanizador de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Estatuto.

**Artículo 285°. Aplicación extensiva a los conjuntos multifamiliares.** El trámite previsto para las urbanizaciones se hará extensivo a los conjuntos multifamiliares cuando requieran ejecutar obras de urbanismo.

#### **SECCION 1.2 TRAMITE PARA DELINEACION O DEMARCACION URBANA**

**Artículo 286°. Quien pretenda obtener demarcación.** Deberá diligenciar el formulario de solicitud que para el efecto suministra la oficina de planeación municipal.

A la solicitud se adjuntará el recibo de pago de los derechos de demarcación, que el municipio establezca.

Es opcional de los interesados solicitar demarcación o presentar directamente el proyecto para construir sin haber agotado ese paso previo. Será responsabilidad del interesado la información que suministre y quedará sujeto a la objeción o rechazo del proyecto.

PARAGRAFO 1°. Para la revalidación del alineamiento deberá presentarse la certificación escrita de la que se ha vencido o la información antes descrita, y se procederá a la cancelación del impuesto vigente.

PARAGRAFO 2°. La secretaria de planeación municipal respectiva o quien haga sus veces debe suministrar también la demarcación de las vías en proyecto que afecten el lote o terreno.

**Artículo 287°. En la delineación se deben establecer las siguientes normas urbanísticas:**

- Areas de cesión
- Afectación por ampliación de vías o por el plan vial.
- Altura
- Empates
- Aislamientos
- Antejardines
- Voladizo

### **SECCION 1.3. TRAMITE PARA DEMOLICIONES**

**Artículo 288°. Trámites para demolición de edificaciones.** Para toda edificación que se desee demoler el interesado deberá solicitar permiso a la oficina de planeación municipal, mediante solicitud escrita informando el motivo por el cual se pretende demoler la edificación y suministrando la siguiente información de ella: Dirección, área construida, número de pisos, características especiales, uso a que está o estaba dedicada y número aproximado de años de haber sido construida, adjuntando a dicha solicitud copia de la licencia de la edificación existente, o en su defecto, el recibo de la última cuenta de servicios públicos y certificado de la oficina de servicios públicos o de quien preste los

servicios de energía, acueducto y teléfono de que se solicitó ante dicha entidad la desconexión del o de los servicios públicos instalados o que no los posee.

Cumplidos estos requisitos la oficina de planeación dará un permiso escrito que autoriza a demoler advirtiendo al interesado la obligación de comunicar por escrito a la oficina de planeación, la fecha en que dicha demolición se concluya, comunicación que una vez recibida por la oficina de planeación obliga a ésta a constatar sobre el terreno la realidad del hecho y proceder a la anulación de la licencia original de la edificación si la tuviere y en caso de no existir licencia, procederá a elaborar un acta que dé constancia de la desaparición de la edificación demolida consignando en ella los datos del propietario, fecha final de demolición, la dirección completa incluido el nombre del barrio o sector, y las características que tenía la edificación demolida y acompañará a esta acta un esquema de ubicación de la misma.

PARAGRAFO 1°. Queda prohibida la demolición en la zona histórica del municipio, en esta zona sólo se aceptará restauración.

PARAGRAFO 2°. La oficina de planeación informará sobre la desaparición de la edificación a la oficina de Catastro correspondiente.

#### **SECCION 1.4 TRAMITE PARA CONSTRUIR**

**Artículo 289°. La licencia de construcción es el único documento que autoriza la edificación de obras nuevas.** Será expedida por la secretaría de planeación, tendrá una vigencia de dos años a partir de la fecha de su expedición y será renovable por periodos similares.

**Artículo 290°. Solicitud de aprobación de planos y licencias de construcción.** Toda persona que pretenda construir en los términos de esta sección debe

obtener la licencia de construcción, para lo cual solicitará el alineamiento o demarcación y la tarjeta de uso a la secretaria de planeación luego presentará la información y documentación siguiente:

1. Formulario que para el efecto suministra la secretaría de planeación municipal.

2. Responsables de la construcción.

- Designación escritas de los profesionales que hayan de intervenir en el proceso de los diseños, cálculos estructurales, estudios geotécnicos y dirección de la construcción, los cuales deberán estar inscritos en la secretaría de planeación y del constructor responsable de las respectivas obras, o del promotor o propietario de ellos si fuere el caso.

- Constancia expresa de tales profesionales sobre el conocimiento y aceptación de su designación y de las normas correspondientes, relativas al proceso mismo de construcción.

3. Anexos.

- Dos (2) juegos de copias heliográficas de los planos arquitectónicos del proyecto a escalas entre 1:50 y 1:200, según la magnitud del proyecto.

- Certificación escrita del respectivo director de obras de que no se han iniciado las construcciones cuando se trata de proyectos nuevos, o las reformas o adiciones en caso contrario.

- Esquema del área de vía pública que requiere ocupar transitoriamente.

4. Requisitos de contenido de los planos.

- Localización en escala 1:500. Preferiblemente en medio magnético.
- Planta de ejes, cimientos y desagües a escala 1:50
- Plantas generales de distribución, con dimensiones e indicación de los retiros y exigencias que aparezcan en la tarjeta de alineamiento a escala 1:50.
- Fachadas a escala 1:50
- Cortes longitudinal y transversal a escala 1:50.
- Planos y memorias de los cálculos estructurales antisísmicos.
- Planos eléctricos aprobados por la electrificadora.
- Tarjeta de uso.
- Firma o rúbrica del profesional responsable del plano, con señalamiento del registro o matrícula correspondiente.

Cuando la edificación tenga 4 o 5 pisos se debe adjuntar estudio de suelos (estudio geológico y geotécnico)

PARAGRAFO 1°. Para edificaciones en serie podrá acogerse a un mismo plano y tarjeta de licencia de construcción, siempre que se cumplan y reúnan los demás requisitos previstos en esta sección.

PARAGRAFO 2°. Este procedimiento se aplicará a las adiciones y reformas sustanciales.

PARAGRAFO 3°. Para edificaciones sencillas de uno hasta dos pisos, se aplicará las exigencias mínimas en los requerimientos arquitectónicos y

estructurales y en los trámites respectivos. Atendiendo las normas sismorresistentes vigentes.

**ARTICULO 291°. Respuesta a la solicitud de aprobación y licencia de construcción.**

1. Si el plan de la edificación reúne los requisitos de fondo y procedimientos se aprobarán los planos arquitectónicos.

2. Una vez canceladas las sumas liquidadas, de acuerdo a las normas y el estatuto de renta, si a ello hubiere lugar, se concederá por resolución las licencias de construcción. Contra esta decisión procede la interposición de los recursos de reposición y apelación a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la resolución. Si fuere del caso, la resolución autorizará asimismo la ocupación de vía pública.

3. Con la resolución podrá iniciarse la construcción por cuenta y riesgo de los interesados.

La licencia de construcción implica autorización para fijar transitoriamente las vallas en las que se indicará el nombre y la clase de construcción, precisando si ha de ser cerrada, designará los responsables de las obras e informará sobre la resolución concesiva de la licencia, sin perjuicio de que objeten por no cumplir especificaciones o por incurrir en prohibiciones normativas.

1. Cuando la solicitud no se acompañe de los documentos o informaciones necesarias, o estas no sean suficientes para decidir, se requerirá, por una sola vez, con toda precisión a través de oficio, el aporte de lo que haga falta. Este requerimiento interrumpirá el término para decidir y empezara a correr de nuevo

cuando el interesado haya satisfecho el requerimiento pero, en adelante, no podrá pedirse más complementos, y se decidirá con fundamento en aquello de que disponga la oficina de planeación. Se entenderá que el peticionario ha desistido del trámite si en el término de dos (2) meses de formulado el requerimiento no da respuesta a éste.

2. Si el proyecto de construcción no fuere susceptible de aprobación, ello se negará mediante resolución motivada contra la cual podrá el constructor o el propietario del plan interponer los recursos de reposición y apelación dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación.

**Artículo 292°. Instalación de energía.** En caso de que se requiera de energía eléctrica para la ejecución de las obras de construcción, las Empresas Públicas o la entidad correspondiente otorgarán, mediante la presentación de la licencia correspondiente, la capacidad de energía y el servicio provisional exclusivamente durante el proceso de construcción.

Igualmente, con tal documento, el interesado podrá efectuar ante dicha entidad la tramitación de todos Los requisitos establecidos para la instalación de energía sin la conexión definitiva del servicio, el cual sólo podrá hacerse mediante la presentación del acta de servicio de la construcción.

El mantenimiento de las condiciones urbanísticas y constructivas bajo las cuales se recibió la urbanización y la construcción son condición fundamental para el suministro de energía. La variación de aquellas condiciones o el desarrollo de actividades sin la correspondiente tarjeta de uso o licencia de funcionamiento dará lugar a la suspensión del servicio de energía, el uso que se restablecerá una vez se acaten las disposiciones pertinentes de uso del suelo, urbanísticas, constructivas y de funcionamiento.

PARAGRAFO. Para la asignación de la capacidad de energía de tipo industrial por parte de Empresas Públicas o la entidad correspondiente, el interesado deberá

presentar, además de la licencia de construcción, el concepto de ubicación industrial emitido por la oficina competente, según lo establecido para estos casos por el presente Estatuto.

**Artículo 293°. Solicitud de recibo de la construcción.** Para obtener el recibo de la edificación deberá aportarse la siguiente información y documentación:

1. Formulario que para el efecto suministra la oficina de planeación, que contendrá la nomenclatura de la edificación e indicará las resoluciones por las cuales se aprobó y fijaron o aceptaron modificaciones.

2. Constancia del director de obra sobre ejecución del proyecto ajustado a planos aprobados y a las normas consagradas para los procesos de construcción.

3. Anexos.

- Certificación de la respectiva inspección de policía o de quien haga sus veces en el sentido de que no existe querrela pendiente por razón de la construcción.
- Tarjeta de licencia de construcción.
- Acta de recibo de la urbanización firmada por los funcionarios competentes en cada municipio.
- Resolución sobre avalúos expedida por la oficina de Catastro Municipal.
- Constancia de cumplimiento del requisito sobre el patrimonio cultural, si es del caso en el municipio respectivo.

PARAGRAFO. No se otorgará licencia de construcción a las edificaciones cuyas obras de urbanización no estén concluidas y recibidas por el municipio y se haya

perfeccionado legalmente el trámite correspondiente a la garantía de estabilidad de las obras y la cesión por escritura pública de las áreas objeto de ésta.

**Artículo 294°. Acta de recibo de la construcción.** Una vez revisada la construcción y cuando se haya constado que se ajusta a los planos aprobados y se han cumplido los aspectos previstos en las normas, sin que existan problemas de higiene, salubridad y firmeza, defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes, o la generación de deterioro en vías públicas o propiedades circundantes, se dará recibo a la construcción mediante acta que levantará la oficina de planeación municipal.

**Artículo 295°. Trámite especial.** Cuando sea el mismo municipio el que adelante el proceso de construcción no requerirá de la licencia de construcción pero sí de recibo de la misma. Por consiguiente, podrá iniciar la correspondiente construcción una vez aprobados los planos de la edificación por la oficina de Planeación municipal.

### **SECCION 1.5 TRAMITE PARA ADICIONES Y REFORMAS**

**Artículo 296°. Solicitud para adiciones o reformas.** Para la adición o reforma de toda edificación, el interesado presentará la solicitud ante la oficina de planeación municipal, para lo cual suministrará la dirección del inmueble y explicará las obras que pretende adelantar con indicación de las áreas respectivas; además, anexará la última cuenta de servicios, o de ser posible la licencia de construcción de la edificación.

Es necesario entregar con el proyecto una copia del levantamiento de la edificación actual. El proyecto hará referencia a las partes que se conservan o se destruyen y a las partes de construcción nueva.

PARAGRAFO. Cuando las modificaciones propuestas generen una adición considerable de las áreas o nuevos usos, el procedimiento será el señalado en la sección IV (tramite para construir), a partir de la solicitud.

**Artículo 297°. Legalización por revisión.** La adición o reforma que el interesado proponga o efectúe, podrá ser legalizada mediante revisión, a criterio de la oficina de planeación municipal.

En este caso, la petición respectiva contendrá localización de la propiedad, indicando la dirección y el número de la placa respectiva o en caso de carácter de ella el número de la placa contigua o la distancia a la esquina de la vía, de inferior numeración.

#### **SECCION 1.6 TRAMITE PARA LA TARJETA DE USO**

**Artículo 298°. Solicitud.** La tarjeta de uso debe solicitarse como requisito para la licencia de construcción.

**Artículo 299°. Requisitos de la petición.** La petición para la tarjeta de uso deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

- Localización del terreno o local donde se ubicará la actividad en plano digital a escala 1:2000.
- Descripción de la actividad, operaciones, personal empleado y en general la mayor información posible.
- Identificación y cuantificación de los posibles impactos.

- Medidas, controles y obras tendientes a prevenir, eliminar o controlar los impactos negativos.

PARAGRAFO. Los usos industriales se autorizan mediante el trámite del certificado de ubicación industrial.

**Artículo 300°. Acta de visita.** El funcionario responsable de la tarjeta de uso debe visitar el terreno o el local sus sectores aledaños previamente a la decisión sobre la solicitud de tarjeta y levantará un acta de la misma en la que se harán constar los hechos relevantes, principalmente usos incompatibles (Teniendo en cuenta lo establecido en el capítulo 1 del título VI del presente estatuto). El acta se allegará al expediente respectivo.

**Artículo 301°. Si el uso está expresamente prohibido por este Estatuto o por cualquier otro estatuto municipal así se expondrá, y dará por negado el uso.**

Cuando el uso sea restringido, la resolución se motivará con el análisis de los impactos negativos y los medios, controles y obras propuestas por el interesado y prescritas por el funcionario responsable y se decidirá conceder la tarjeta bajo las condiciones previstas en la parte motivo o negará por resultar imposible eliminar o aminorar de manera aceptable los efectos negativos.

**Artículo 302°. Pérdida de vigencia.** La tarjeta de uso pierde vigencia por modificación de las condiciones de control o las condiciones bajo las cuales se desarrollaba el uso, o por la eliminación de aquellas.

Se entenderá modificación de las condiciones bajo las cuales se desarrollaba el uso: La ampliación del establecimiento, la variación de la forma de funcionamiento (incluyendo los cambios tecnológicos), el cambio o la adición de actividades no contempladas al momento de conceder la tarjeta de uso.

## **SECCION 1.7 TRAMITE PARA CERTIFICADO DE UBICACIÓN INDUSTRIAL**

**Artículo 303°.** Para el trámite de ubicación de cualquiera actividad industrial, cambio de proceso de producción y/o ampliación de una industria ya ubicada. La solicitud deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

- Localización del terreno local donde se ubicará la actividad industrial o donde se realizará el cambio de proceso y/o ampliación en los planos digitalizados a escala 1:10.000.
- Formulario de información básica debidamente diligenciado, el cual será suministrado por la oficina de planeación municipal el cual debe contener la información general del proyecto.

**Artículo 304°.** Para tramitar la licencia de explotación el interesado deberá solicitarla ante ministerio de Minas, y tener los siguientes Items:

- Estado inicial del ambiente antes del proyecto

### Características naturales

- Físicas: geología, suelos, hidrología, climatológico
- Biológicas: vegetación, fauna terrestre y acuática

### Características socioeconómicas

- Tenencia de la tierra y asentamientos humanos
- Infraestructura existente.

- Descripción del proyecto de explotación

### Generalidades

- Objetivos, localización geográfica, extensión territorial, período de explotación y reserva de materiales.
  - Localización y descripción de las obras e instalaciones.
  - Localización y descripción de las actividades de explotación
  - Plan de operaciones de la explotación, sistemas y métodos de explotación.
  - Tipo y cantidad de materiales a extraer y su destinación.
  - Tipo y cantidad de residuos resultantes
  - Maquinaria y equipos a emplear en la explotación.
  - Demanda de transporte, capacidad de los vehículos, vías que se utilizarán incluyendo sus características.
- Identificación y cuantificación de los posibles impactos.

Identificación utilizando un método de identificación (matriz de impactos, listas de chequeo, etc.).

Cuantificación de los impactos negativos previa identificación de los impactos y de su importancia relativa.

- Medidas, controles y obras tendientes a prevenir, eliminar o controlar los impactos negativos importantes.
- Programa de monitoreo del proyecto, de las obras y controles.

PARAGRAFO. Para ampliar más sobre este tema véase normativa ambiental en: decreto 2811/74 Titulo IV y numeral 1.10 del Código Nacional de Recursos Naturales y Decreto 2222193 sobre explotaciones a cielo.

### **CAPITULO No.3**

#### **DE LAS VIGENCIAS**

**Artículo 305°.** **Vigencia de normas para efecto de los trámites.** Toda solicitud relativa a aspectos de procedimiento se registrará por las normas vigentes al momento de radicarse la respectiva documentación, salvo que sea retirada para su corrección, caso en el cual las disposiciones aplicables serán las vigentes en la fecha de la nueva.

**Artículo 306°.** **Sobre normas aplicables.** Los interesados en desarrollos urbanos que hubieren iniciado trámite antes de la aprobación de este Estatuto, dispondrán de un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la vigencia de la modificación para perfeccionar el trámite con las normas vigentes al momento de iniciación del trámite y obtener así la respectiva aprobación de urbanización y licencia de construcción. Vencido dicho plazo sin haberse logrado el perfeccionamiento del trámite deberán acogerse obligatoriamente a las nuevas normas, salvo que la entidad encargada de la aprobación definitiva sea la responsable de la mora, caso en el cual la entidad producirá una resolución prorrogando el término en aquello que le sea imputable; resolución que hará parte del expediente, para poder continuar el trámite iniciado.

PARAGRAFO. Para los efectos de este artículo se considera iniciación de trámites la obtención de tarjeta de uso o certificado de ubicación industrial o las solicitudes de aprobación de urbanización o de licencia de construcción.

**Artículo 307°.** **Vigencia y revalidaciones del esquema básico.** De la aprobación de la urbanización, del alineamiento y de la licencia de construcción. En todo el territorio municipal el esquema básico para urbanizar, la aprobación de la urbanización y la licencia de construcción tendrán vigencia por el término de dos (2) años, contados a partir de su aprobación u otorgamiento, vencidos los cuales deberá renovarse el procedimiento correspondiente.

PARAGRAFO. En caso de que transcurra el plazo señalado o el término de prórroga debidamente autorizado por la oficina de planeación o quien haga sus veces, para las obras de construcción que hubiera alcanzado más del cincuenta por ciento (50%) de lo previsto en el proyecto inicial, según los cálculos y el procedimiento que para este caso determine la oficina de planeación municipal, no será preciso proceder a la renovación establecida en este artículo.

#### **CAPITULO No. 4**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 308°. Comprobantes fiscales.** Para cualquiera de los trámites y servicios que consagra este Estatuto, las disposiciones municipales podrán requerir paz y salvos y demás comprobantes fiscales para afecto del cumplimiento de los trámites respectivos.

**Artículo 309°. Sobre disposición de escombros.** El interesado en una construcción que no deposite escombros en sitios previamente aceptados por la oficina de planeación municipal y de acuerdo con las exigencias establecidas por dicha dependencia, las demás disposiciones que para el efecto disponga el municipio.

**Artículo 310°. Desvinculación del responsable de la obra.** Cuando por cualquier circunstancia el profesional o la firma responsable se desvincule del proyecto, se procederá la suspensión de la licencia o la aprobación, según el trámite de que trate, por parte de la oficina de planeación municipal hasta cuando se designe nuevo responsable mediante el diligenciamiento del formulario respectivo.

**Artículo 311°. Denuncia.** La oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, está en la obligación de comunicar por escrito y oportunamente a los consejos y agremiaciones profesionales la violación cometida dentro de su jurisdicción, por parte de los profesionales o consultores representantes del proyecto.

**Artículo 312°. Medidas de policía.** Los consejos municipales podrán, de conformidad con lo dispuesto por las leyes vigentes, establecer para las violaciones de este Estatuto o de los estatutos municipales medidas correctivas de Multa, decomiso, suspensión del permiso de licencia, suspensión de obra, demolición de obra, construcción de obra y trabajos en obras de interés público.

**Artículo 313°. Competencia y procedimiento.** De las faltas a las normas de este Estatuto y de los estatutos municipales y su correspondiente sanción conocerán las autoridades que indica el Código Nacional de Policía mediante el procedimiento que en el mismo se regula.

**Artículo 314°. Norma aplicable a las solicitudes en trámite.** Toda solicitud formulada con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, se registrará por las normas vigentes a la fecha de su presentación o radicación. En cuanto a las solicitudes en trámite que les falte algún requisito o sean retiradas para efectos de correcciones, adiciones o reformas no sustanciales al proyecto original, dispondrán de un término de seis (6) meses contados a partir de su publicación para allegar los documentos exigidos por la respectiva oficina de planeación o para presentar dichas modificaciones. Vencido este plazo sin haberse satisfecho lo previsto en este artículo, le serán aplicables las normas del presente Estatuto.

El mismo trámite se dará para aquellas solicitudes presentadas antes de la vigencia del presente Acuerdo, cuando no se realicen los actos tendientes a la continuación de los trámites respectivos para su aprobación.

**Artículo 315°. De la vigencia del presente Estatuto.** El presente Estatuto rige a partir de la fecha de su aprobación, publicación y deroga o modifica las disposiciones que le sean contrarias en especial los acuerdos y decretos municipales relacionados directamente con las materias aquí contempladas.

Dado en el Municipio de Nobsa a los \_\_\_\_\_ días del mes de Noviembre de 2001