

PROYECTO DE ACUERDO N^a ----- del 2000

PROYECTO DE ACUERDO SOBRE USO DEL SUELO URBANO Y NORMAS URBANISTICAS

ACUERDO.

Por el cual se adopta el reglamento del uso urbano y las normas urbanísticas generales para el municipio de Maripí

El concejo municipal de Maripí en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por el numeral 2 del artículo 313 de la constitución Nacional y las leyes 9 de 1989 y 3 de 1991

ACUERDA:

DE LOS CONCEPTOS Y DEFINICIONES

ARTICULO 1 CONCEPTO DE PLANEACIÓN. Entiéndese por planeación un conjunto de procesos coherentes y normados que permiten obtener el inventario, tanto de los recursos y potenciales de toda índole, así como de las necesidades que es preciso satisfacer, a fin de definir programas consecuentes para la jerarquización y ordenación de los recursos de forma que atiende de manera oportuna a la satisfacción de tales necesidades.

ARTICULO 2 CONCEPTO DEL USO DEL SUELO. Entiéndese por uso del suelo la destinación que se juzga conveniente asignarle a cada uno de los sectores del municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

ARTICULO 3 CONCEPTO DE URBANISMO. Entiéndese por urbanismo, el conjunto de disposiciones orientado a lograr de forma ordenada y controlada la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados o permitidos.

DE LA IDENTIFICACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 4 LIMITES GEOGRAFICOS DEL MUNICIPIO. Con el apoyo en lo establecido en el plano de usos del suelo, anexo a este acuerdo, se identifican los límites geográficos de la jurisdicción municipal.

ARTICULO 5 DE LAS AREAS URBANAS, RURALES Y DE LOS ASENTAMIENTOS SUBURBANOS: Para los fines legales, en especial e los previstos en la ley 9 de 1989, el territorio municipal se divide en Area urbana y área Rural.

Se entiende por AREA URBANA el conjunto de predios públicos y privados comprendidos dentro del perímetro urbano, legalmente definido, vinculados mediante usos fundamentales institucionales, residenciales, comerciales y de servicios al actual desarrollo municipal.

Se entiende por AREA RURAL, La zona del territorio municipal dispuesta esencialmente para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos, para fines agropecuarios y para propósitos creativos y turísticos (menos aquellas porciones de territorio rural establecidos como zonas urbanas, por ejemplo las cabeceras de corregimientos).

Se entiende por ASENTAMIENTO SUBURBANO, Las áreas municipales fuera del perímetro urbano donde existen desarrollos con características urbanas y se presentan algunos servicios o ninguno. Siempre bajo la supervisión de la oficina de planeación Municipal. La ubicación de las zonas Suburbanas se efectuará en concordancia con la Ley 9 de 1989 en su artículo 10.

DE LOS USOS DEL SUELO.

ARTICULO 6 ALCANCE DE LAS NORMAS: Con el objeto de ordenar convenientemente la utilización de las distintas áreas urbanas del municipio, establécense los siguientes usos del suelo.

ARTICULO 7. USOS DEL SUELO URBANO: Los usos del suelo urbano para cualquiera de las áreas en que se divide el área urbana del municipio, aparecen en el plano de usos del suelo anexo al presente acuerdo y se ordena con base a la utilización del suelo y a las condiciones de desarrollo del suelo así:

1. CON BASE A LA UTILIZACIÓN DEL SUELO.

- 1.1 USO RESIDENCIAL
- 1.2 USO COMERCIAL
- 1.3 USO INDUSTRIAL
- 1.4 USO INSTITUCIONAL
- 1.5 USO RECREATIVO
- 1.6 USO DE SERVICIOS
- 1.7 USO MIXTO.

2. CON BASE EN LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO.

- 2.1 USO PRINCIPAL
- 2.2 USO COMPLEMENTARIO
- 2.3 USO RESTRINGIDO CONDICIONADO
- 2.4 USO PROHIBIDO.

3. CON BASE EN EL TRATAMIENTO.

- 3.1 DE AREA DESARROLLADA O CONSOLIDADA
- 3.2 DE PROTECCION Y CONSERVACION DE SUELOS

ARTICULO 8 DEL USO RESIDENCIAL. Es aquel que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias.

Las reglamentaciones del Uso Residencial comprenden, según su ubicación, su modalidad o finalidad las viviendas unifamiliares, las multi-familiares, las parcelaciones de recreo y las viviendas de interés social en los términos de la Ley 9ª de 1989.

ARTICULO 9 DEL USO COMERCIAL: Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de mercancías, con fines de lucro económico, y hacia actividades complementarias de la actividad, mercantil.

La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social así.

GRUPO 1 Son establecidas compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tanto en los bienes como los servicios de venta al detal.

GRUPO 2 Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico, tanto en bienes como en servicios de venta especializada.

GRUPO3 Son los establecimientos que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y/o urbanístico no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, tales como, en venta de servicios: bodegas de almacenamiento o depósitos.

GRUPO 4 Son los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tiene restricciones de localización, en lo recreativo los griles, discotecas, etc., en lo turístico: los moteles, estaderos, casas de lenocinio, en lo funerario salas de velación, etc.

La reglamentación del Uso Comercial comprende, según su tipología propia. No solo la actividad tradicional sino además la de los pasajes comerciales, supermercados y establecimientos afines

ARTICULO 10 USO INDUSTRIAL. : Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas dispuestas para entender los procesos de transformación de materias primas, con fines de producción para su posterior comercialización, y para la satisfacción de las necesidades complementarias.

Los establecimientos y zonas industriales o sea aquellos destinados a la explotación y transformación de la materia prima se clasifican así:

Industria Extractiva. No permitidas al interior del perímetro urbano.

Industria transformadora. De acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera esta actividad se divide en tres grupos:

GRUPO 1 Lo que es compatible con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.

GRUPO 2 Es aquella compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y su alto impacto urbanístico.

GRUPO 3 Industria con restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su magnitud considerable.

ARTICULO 11 USO DE SERVICIOS. Corresponde al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas previstas para satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios.

ARTICULO 12 USO INSTITUCIONAL. : Es aquella que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas propias a la satisfacción de necesidades políticas. Sociales y económicas básicas de la comunidad y de sus servicios complementarios. Se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

GRUPO 1 Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Como servicios culturales, educacionales. Dentro de esta clasificación podemos incluir el cementerio siempre y cuando cumpla con las normas higiénicas y de aseo como también que no esté cerca de nacederos o fuentes de agua potable.

GRUPO 2 Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental y social, aunque tiene restricciones diferenciales de localización, según su magnitud e impacto urbanístico derivado, como universidades y hospitales.

GRUPO 3 Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado su alto impacto social y ambiental por lo tanto tiene restricciones de localización, como servicios de seguridad.

GRUPO 4 Son aquellos no permitidos al interior del perímetro urbano como lo son los basureros, rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

ARTICULO 13 USO RECREATIVO: Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas, tanto oficiales como privadas, orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección

de las corrientes naturales de agua, hacia la preservación de la seguridad y la tranquilidad de la ciudadanía,

Comprende la regulación de los espacios públicos en los términos de la Ley 9ª de 1989 y en particular de plazas públicas, zonas verdes, jardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales del municipio.

Se clasifican de acuerdo a su impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos:

GRUPO 1 Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su impacto ambiental, social y urbanístico, tales como clubes campestres, parques y zonas verdes.

GRUPO 2 Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como; Centros deportivos y de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

ARTICULO 14. USO MIXTO: Corresponde a aquel uso combinado o compartido del uso residencial con otro de los usos mencionados anteriormente.

ARTICULO 15 USO PRINCIPAL: Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

ARTICULO 16 USO COMPATIBLE: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTICULO 17 USOS CONDICIONADOS: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

ARTICULO 18 USOS PROHIBIDOS: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ARTICULO 19 DE AREA DESARROLLADA DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Comprende las zonas ya desarrolladas, localizadas dentro del perímetro de servicios y que tiene un alto grado de consolidación tanto en su estructura urbana como en su uso. Para estas áreas de debe adoptar un tratamiento de mantenimiento y consolidación en lo referente a los espacios público.

ARTICULO 20 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA.

Son aquellas área cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópica, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

DE LA REGLAMENTACIÓN PARTICULAR DE USOS.

ARTICULO 21 NORMA GENERAL: En cumplimiento de las orientaciones señaladas en el plan de desarrollo del municipio. , como norma general se considera conveniente la controlada combinación o coexistencia de los diferentes usos precisos en este acuerdo en la totalidad del área urbana municipal, con las salvedades y restricciones establecidas en los artículos siguientes.

Para una mejor comprensión de la reglamentación sobre sus del suelo consignada se ha dividido la cabecera municipal en dos zonas como fundamento en el uso principal o dominante,

cabalmente identificable en cada uno de ellos. Las distintas disposiciones sobre uso del suelo comprenden entonces el área urbana, integrada por las siguientes zonas de manejo.

- 1.1. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE.
- 1.2. DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA

DE LOS USOS EN EL AREA URBANA.

ARTICULO 22 REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO EN LA ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE. Y que corresponde a la definida en el plano del suelo y en el que predominan los usos institucional, residencial y comercial.

Para este sector, la reglamentación de usos se establece como sigue:

1. USOS PRINCIPALES: Residencial, institucional del grupo 1 y comercial 1y2.
2. USOS CONDICIONADO: Recreativo del grupo 1 y de servicios.
3. USOS RESTRINGIDOS: Industrial del grupo 1 correspondiente a industria artesanal. Usos correspondientes a servicios funerarios y establecimientos abiertos al público, en los términos del código departamental de policía. Así mismo, los usos comerciales e institucionales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de ubicación u operación, en consideración a la intensidad del tráfico, ala sección vial, a la frecuencia y horario de las actividades u otros factores similares.
4. USOS PROHIBIDOS: Uso comercial del grupo 3 y 4 correspondiente a nuevas estaciones de servicios, servitecas y similares, talleres de mecánica y cerrajerías y locales destinados a labores de bodegaje y depósito. Así mismo, el uso industrial referente a las tipologías de industria mayor y mediana.

Artículo 23 Reglamentación del Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica.

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópica, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

1. USO PRINCIPAL: Conservación y restauración ecológica.
2. Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles.

Usos condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos.

REGLAMENTACIÓN DE DISTRITOS DE CONSERVACION DE SUELOS Y CONSERVACION ECOLOGICA.

Para el presente acuerdo se define como zonas de protección y conservación de suelos aquellas que presentan una alta calidad ambiental natural, cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópica, diferente de la explotación minera, que

justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de urbanización.

Uso principal: Conservación y restauración ecológica. Uso recreativo con manejo de áreas libres y parques acompañado de amoblamiento urbano del espacio público.

Usos condicionados: Usos institucionales de carácter municipal de bajas densidades de construcción y de bajo impacto urbanístico.

Usos prohibidos: Todos aquellos no descritos como usos principales compatibles en el presente artículo.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos.

NORMAS URBANISTICAS PARA EL AREA URBANA

ARTICULO 24 ALCANCE DE LA REGLAMENTACIÓN: Las normas contenidas tienen el propósito de regular las actividades de construcción, reconstrucción, remodelación y demolición de inmuebles en terrenos localizados dentro del perímetro urbano definido para el municipio.

ARTICULO 25 NORMAS DE URBANIZACIÓN: Para las zonas comprendidas dentro del perímetro urbano tradicional, zona de expansión, todo proceso de construcción deberá las siguientes exigencias:

SOBRE EQUIPAMIENTO –CESIONES COMUNALES

ESTACIONAMIENTOS
ENGLOBES Y SUBDIVISIONES
CESIONES
DENSIDAD
OCUPACIÓN
AISLAMIENTOS
ALTURAS
CERRAMIENTOS
URBANIZACIONES
AGRUPACIONES.

ARTICULO 26 EQUIPAMENTOS: En el tratamiento de desarrollo y en todo proyecto cuya área sea igual o mayor a 1.200 m², debe destinarse un área de 16 m² por cada 80 m² de construcción para satisfacer las necesidades de equipamiento para el uso determinado y para el re-planteamiento de zonas verdes arborizadas de uso comunal.

ARTICULO 27 ESTACIONAMIENTOS: Para obras nuevas con uso de vivienda se exige un cupo por cada unidad, para las obras nuevas o adecuaciones en otros usos permitidos se exige un cupo por cada 50 m².

ARTICULO 28 CESIONES: Todos los predios con tratamiento de desarrollo deben ceder en forma gratuita el municipio un área correspondiente al 25% del área total del predio, para ser destinada a zona verde autorizada y debe estar contenida en un solo globo de terreno con acceso directo desde la vía pública.

ARTICULO 29 OCUPACIÓN: En el área central, la ocupación máxima permitida es del 60% del área total del predio. En el tratamiento de desarrollo la densidad máxima permitida es del 50% del total del predio.

ARTICULO 30 AISLAMIENTO: El aislamiento posterior mínimo exigido es de 5 metros.

ARTICULO 31 ALTURAS: En el tratamiento del área central de actividad múltiple, la altura máxima permitida es de 3 pisos. En el tratamiento de uso residencial desarrollado, la altura máxima permitida es de 2 pisos habitables sin sobrepasar los 8 metros de altura. En los tratamientos de uso constitucional, turístico y recreativo, la altura máxima permitida es de 3 pisos habitables sin sobrepasar los 12 metros en total.

En la zona de manejo de los ejes viales, la altura máxima permitida es de 3 pisos habitables sin sobrepasar los 12 metros en total.

ARTICULO 32 CERRAMIENTOS: Todos los lotes sin construir deben ser cerrados con muro permanente y en materiales de fachada, localizados sobre la línea de parámetros de construcción y con una altura no mayor a un piso.

ARTICULO 33 URBANIZACIONES: Los nuevos desarrollos en áreas sin urbanizar, deben plantear su trazado como continuación del existente, con el fin de permitir la permeabilidad vial. Las manzanas no pueden tener más de 100 metros de lado no menos de 40 metros.

ARTICULO 34 AGRUPACIONES: No se permite el desarrollo de conjuntos ni agrupaciones cerradas dentro del área delimitada como urbana.

ARTICULO 35 Se autoriza a la entidad competente del orden municipal para expedir normas de diseño y construcción según propuestas presentadas por la junta de planeación, mediante decreto reglamentario de la alcaldía Municipal.

ARTICULO 36 Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

La aplicación normativa referente a construcciones sismo resistentes y las especificaciones constructivas serán regida por lo dispuesto en el decreto - 1400 de 1985 o normas que lo modifiquen.

ARTICULO 37 Autorizase a la junta de planeación Municipal para expedir las normas complementarias sobre seguridad y protección contra incendio, accesibilidad física, espacio público, vendedores ambulantes y estacionarios, que serán obligatorio cumplimiento en todas las edificaciones y espacios de las zonas urbanas del municipio.

ARTICULO 38 AVISOS En todas las zonas donde se realicen los desarrollos urbanísticos, no se permitirá el uso de los avisos con iluminación intermitente, estos deberán hacerse preferiblemente en hierro forjado sobre láminas de hierro o madera dejando la posibilidad de iluminarse con lamparas en el mejor de los casos o en su defecto mediante reflectores o con luminosidad cubierta por acrílico.

Los avisos o letreros deberán estar adosados a la fachada o estar perpendicular a esta sin sobresalir mas de 80 centímetros del paramento, no tener una altura mayor de 1 metro. El área de los avisos de ninguna manera podrá exceder el 5% del área total de la fachada o dos metros. En todos los casos regirá la medida restrictiva siempre y cuando lo afecte en sus proporciones y composición los elementos arquitectónicos sobresalientes. En ningún caso se permitirá la colocación de avisos, anuncios, vallas y similares, en las culatas o azoteas de las edificaciones; los existentes deberán ser retirados. El idioma español será el único en emplearse en la redacción de los avisos. Cualquier otro idioma debe ir en proporciones menores a la del español.

ARTICULO 39 De igual forma en lo referente a la revegetalización y arborización de los proyectos tanto individuales como urbanísticos se exigirá ña siembra de un número adecuado de especies vegetales según el área libre resultante de las edificaciones. Se deberán usar

preferiblemente especies nativas cuyas raíces no ofrezcan peligro para la construcción y acabados de servicios públicos, vías, andenes, plazas y edificaciones.

En todos los desarrollos se exigirá el tratamiento y arborización de andenes, ante jardines, o de las zonas duras y verdes.

ARTICULO 40 PROCESO PARA LA APROBACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS. Para Obtener la aprobación del proyecto urbanístico o individual, se deberá efectuar el siguiente trámite en la oficina de Planeación Municipal:

a.- Plano topográfico: El interesado deberá presentar el levantamiento topográfico, referido en las coordenadas geográficas en escala 1:500 OP 1:1000 con reducción a escala 1:2000, en donde aparezca la topografía del predio, vías adyacentes, edificaciones determinantes del proyecto y cualquier otro accidente o característica especial que a juicio del solicitante se considere conveniente expresar, todo lo anterior para ser incorporado al plano general de la ciudad.

b.- Demarcación. Todos los interesados en desarrollar un proyecto, bien sea individual o urbanístico, deben solicitar la demarcación a la oficina de planeación Municipal. Esta solicitud podrá hacerse conjuntamente con la presentación del plano topográfico, según los formatos de la oficina de Planeación Municipal.

Esta oficina mediante comunicación escrita, suministrará al interesado las normas generales para el desarrollo del predio, las especificaciones para los servicios públicos y comunales y las afectaciones viales, de servicios, o de áreas no edificables del terreno.

C.- Esquema básico: Para proyectos urbanísticos, el interesado con base en las normas especificadas por la oficina de Planeación, presentará la propuesta de urbanización o desarrollo general, elaborada por el arquitecto urbanista matriculado con el siguiente contenido:

- Plan de organización de las actividades urbanas. Comprende la localización general de usos residenciales, industriales, etc.; la localización específica de las áreas de cesión y la descripción detallada de las intenciones del proyecto con relación a su entorno urbano, expresado en planos a escala 1:2000.
- Determinación de las afectaciones de vías del plan Vial, de servicios públicos y de áreas no edificables.
- Subdivisión del terreno en manzanas, superiores y/o lotes y determinaciones del plan vial menor.
- Elaboración del plan y de las normas volumétricas individuales y de conjunto.
- Proyecto de diseños urbano y paisajístico.

D.- Proyecto definitivo: Una vez aprobado el proyecto, el interesado deberá presentar el diseño del proyecto definitivo más los proyectos de servicios públicos de acuerdo con las normas de las respectivas dependencias y de las empresas o entidades administradoras.

Este proyecto deberá estar acompañado de.

- Solicitud firmada por el propietario
- Copia autenticada de la escritura del predio
- Certificado de libertad del predio
- Certificado de la vigencia de la matrícula del arquitecto proyectista.
- Certificado de construcción y gerencia en caso de ser persona jurídica.
- Paz y salvo municipal por todo concepto.
- Contrato de cumplimiento de obras de urbanismo y complementarias.

- Póliza de garantía bancaria o de compañía de seguros legalmente establecida en el país, que cubra hasta el 50 % del valor total de las obras de urbanismo y de servicios públicos, con una vigencia igual a tiempo establecido por el urbanizador para el desarrollo del proyecto y dos años después de terminadas las obras de acuerdo con las etapas previstas en el cronograma de actividades.
- Determinación de las áreas de cesión sobre planos topográficos a escala 1:500, con reducción a escala 1:2000. Acompañados de sus respectivas carteras para ser incorporados al plano general del municipio.

e- Aprobación final y licencia de construcción. Se establece que la documentación presentada y el proyecto se encuentra dentro de las normas vigentes, e aprueba con las respectivas condiciones fijando plazos para cada etapa según el cronograma presentado.

PARAGRAFO: La oficina de planeación Municipal de acuerdo a su organización y dentro de las normas legales vigentes podrá establecer y cuantas veces considere necesario las exigencias de tipo administrativo en lo referente a formatos de presentación de los proyectos, tamaños, escalas números de copias, reducción, etc., así como a las exigencias de tipo técnico en cuanto a diseño de instalaciones y especificaciones de las vías.

De igual forma y según la magnitud del proyecto podrá citar a los gestores del mismo con el propósito de efectuar la respectiva representación ante la Junta de Planeación.

DE LOS TERMINOS, SANCIONES URBANISTICAS Y LAS DISPOSICIONES ESPECIALES.

ARTICULO 41 DE LOS TERMINOS PARA DECIDIR. Según lo establecido por la Ley 9 de 1989, artículo 63, el municipio dispondrá de n término de noventa días (90) hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción y de cuarenta y cinco (45) días hábiles para las licencias de uso y funcionamiento, contados desde la fecha de solicitud. Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiera pronunciado, las solicitudes se entenderán aprobadas en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención, a las normas que regulen la actividad. El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá a lo procedimiento previsto en los artículos 41 y 42 del Decreto Ley 1 de 1984. La falta de pronunciamiento oportuno en los plazos previstos en el inciso anterior será causal de mala conducta para el funcionario competente.

ARTICULO 42 SOBRE SANCIONES URBANÍSTICAS: Con apoyo en lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 9 de 1989, el alcalde Municipal podrá imponer las siguientes funciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola, o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo perceptuado en ella, además de la orden policial de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de servicios públicos excepto cuando existía prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- b.- Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal mensual y 20 salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, para quienes usen el inmueble careciendo de la licencia de funcionamiento estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento de inmueble y de la suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista pruebas de la habitación permanente de personas en el predio.

C.- La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de la parte del inmueble no autorizado o construido en contravención a lo previsto en la licencia.

D. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes, y bienes de uso público, o los encierren temporalmente, sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. De ninguna manera se permite el cerramiento de los espacios públicos por cuestión de seguridad. Para dotar de seguridad un espacio público se requiere su correspondiente amoblamiento.

ARTICULO 43 PROCEDIMIENTO PARA LAS MULTAS: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal, y se destinará para la financiación de programas de reubicación de habitantes en zonas de riesgo, si los hubiere y en segunda instancia al mejoramiento del espacio público.

La violación de la reglamentación sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del decreto Ley 1333 de 1986(código de Régimen Municipal)”

ARTICULO 44 SOBRE LOS RECURSOS LEGALES. Al tener de lo contemplado en el artículo 67 de la Ley 9 de 1989, Los actos de los alcaldes a los cuales se ordene la suspensión y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativo previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los tribunales Administrativos y en segunda instancia ante el Consejo de demandados, salvo en el caso de la suspensión provisional.

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 45 Se recomienda al Alcalde Municipal de Maripí para que cree y habilite la Oficina de Planeación Municipal con su correspondiente equipo colaborador, el cual debe estar integrado al menos por un profesional calificado, un profesional asistente y un secretario, además contar con las asesorías calificadas en cada tema, para lo cual debe pedir apoyo a la oficina de Planeación Departamental.

ARTICULO 46 Si cualquier palabra inciso, oración, artículo o parte del presente acuerdo fueran impugnados por cualquier razón ante un tribunal o instancia administrativa diferente y declarados institucionales o nulos, tal sentencia no afectará, menoscabará, ni invalidará las restantes disposiciones del acuerdo, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específicos así declarados inconstitucionales o nulos, y la nulidad o invalidez que afecta dicha sentencia no se hará extensiva a otros casos.

ARTICULO 47 El presente acuerdo deroga los acuerdos o disposiciones que se refieren las normas urbanas Municipales y todas las demás que le sean contrarias.

ARTICULO 48 Este acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deberá ser publicado en un folleto especial para ser distribuido entre los ciudadanos y los técnicos interesados en el Municipio, por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal o la Alcaldía.

Comuníquese, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Maripí, Cundimamarca a los días ***** del mes de *****de 1999

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

EL SECRETARIO DEL CONCEJO
EL ALCALDE MUNICIPAL.

GLOSARIO DE PALABRAS

Para efectos de la estandarización, unificación y correcta aplicación de las normas generales de urbanismo y construcción a que hace referencia a la reglamentación de usos del suelo de las áreas urbanas y suburbanas del municipio, se adoptan como oficiales los conceptos básicos que a continuación se definen:

ACCESO Vía pública hacia donde acceden o dan frente las entradas o entrada de algún proyecto, lote o propiedad.

ACTIVIDAD Reunión de funciones que conforman un sistema dinámico, caracterizando o identificando los nombres de cómo se les conoce.

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

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA Es un terreno de propiedad privada individual o común con edificaciones destinadas a vivienda y eventualmente a otros usos.

AISLAMIENTO LATERAL Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y el lindero del lote.

AISLAMIENTO POSTERIOR Es el espacio libre comprendido entre el límite posterior de la construcción y el lindero posterior del lote.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Es la distancia vertical sobre a la línea de la construcción entre el nivel 0.00 determinado por las autoridades y el nivel máximo de la altura de la cumbrera de las edificaciones determinados en metros lineales.

ALTURA UTIL DEL PISO Es la distancia vertical comprendida entre el piso afinado y el cielo raso

ALERO Borde de la parte inferior de tejas u otros materiales de la cubierta de un tejado, que sobresale del muro y protege del agua la mampostería o ladrillo.

AMBIENTE Es la totalidad de hechos, fenómenos y circunstancias externas al individuo y ante las cuales los seres vivos dan respuestas de adaptación o inadaptación, etc.

ANCHO DE LA VIA Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación del parámetro.

ANDEN Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcaciones del parámetro de la construcción y el sardinel o zona verde, cuya superficie dura esta destinada al tránsito de peatones.

ANTEPROYECTO Es el conjunto de planos que contiene los esquemas preliminares para el desarrollo de un terreno o proyecto de construcción de cualquier naturaleza.

AREA Medida de la superficie que contiene una figura.

AREA BRUTA Es aquella equivalente al total del globo de terreno se pretende urbanizar.

AREA TOTAL Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación excluyendo azoteas sótanos y semisótano, siempre y cuando estos últimos estén destinados garajes, máquinas o servicios generales del edificio únicamente.

AREA DE OCUPACIÓN Es la superficie del lote ocupada por la edificación y otras construcciones en el primer piso.

AREA DEL LOTE Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

AREA LIBRE Es la superficie resultante de desconectar el área del lote su área construida.

AREA NETA Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes después de descontar las áreas de cesión.

AREA URBANA Constituye el espacio del área municipal donde existe un asentamiento humano, delimitado según lo estipula la ley.

AREAS VERDES Son aquellas áreas libres empedradas y/o arborizadas de uso público, comunal o privado. Destinadas a la recreación y a contribuir con los valores paisajísticos y ambientales del municipio.

ARQUITECTURA Arte de la construcción, no solamente desde el punto de vista puramente técnico, como también y muy especialmente desde el de la estética, armonía del edificio y los desarrollos.

CALLE Es la vía urbana con características de espacio público.

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

DENSIDA Es la relación existente entre un área determinada y el número de habitantes que la ocupan.

ECOLOGIA Ciencia que se encarga de estudiar las relaciones existentes de los seres vivos entre sí, y de estos con sus organismos afines.

ECOSISTEMA. Area natural donde coexisten diversos seres vivos y tiene unas condiciones ambientales específicas y propias que deben ser conservadas y protegidas.

EDIFICACION. Es la construcción con carácter temporal y permanente para dar abrigo al hombre y sus pertenencias.

ESTACIÓN DE SERVICIO Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicios de montallantas, venta de lubricantes al por menor t expendio de combustibles.

FRENTE DEL LOTE Es la longitud de su línea de demarcación.

LINDERO Es la línea que separa dos lotes o área diversas.

PARAMETRO Es la línea que proyecta la fachada de una edificación.

PARCELACIÓN es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario o recreacional.

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN. Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de notificación y zonificación que le pueda corresponder a cada urbanización.

PARADOR Es la faja que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

SERVICIOS PUBLICOS Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.

TERRENOS URBANIZADO Es el globo de terreno urbano, con áreas destinadas al uso público o privado, dotado de servicios públicos aptos.

URBANIZACIÓN Es el globo de terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios públicos y aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

URBANIZACIÓN Es aquella en que se han construido a satisfacción.

APROBADA del municipio, las obras de alcantarillado, acueducto, energía, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empedrado, arborización y en general todas las previstas en el proyecto autorizado y donde además, se han cedido por escritura pública al municipio las zonas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

URBANIZACION Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia correspondiente.

USO Manera como se traduce en ocupación del suelo determinada actividad.

USUARIO Es la persona que utiliza los servicios del conjunto urbano y arquitectónico.

VIVIENDA Es la edificación unitaria destinada al albergue de una familia.

VIA Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y de personas.

ZONA Es la superficie destinada a un uso específico o predominante a cada una de las divisiones territoriales expresadas en zonificación.

