



PROYECTO DE ACUERDO No. DEL 2000

Por el cual se adopta el ESTATUTO DE PLANEACION, URBANISMO Y CONSTRUCCION PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE PUERTO SANTANDER.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DEL MUNICIPIO DE PUERTO SANTANDER

En uso de sus facultades constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, los artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1.994, los artículos 37,38,39 y 40 de la Ley 152 de 1.994, y el artículo 23 de la Ley 388 de 1.997.

ACUERDA

Artículo1.OBJETO.- Adóptase el ESTATUTO DE PLANEACION, URBANISMO Y CONSTRUCCION PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PUERTO SANTANDER para los períodos comprendidos entre los años 2001-2009, como un instrumento de salvaguarda del espacio agrícola y ordenamiento del espacio urbano, anexo al presente.

Artículo 2.AMBITO DE APLICACIÓN.- Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

Artículo3.APROBACIÓN.- Apruébase el Documento Técnico ESTATUTO DE PLANEACION, URBANISMO Y CONSTRUCCION PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PUERTO SANTANDER .



1. ESTATUTO DE PLANEACION, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PUERTO SANTANDER

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1 OBJETIVOS

Salvaguardar el espacio agrícola y el ordenamiento del espacio urbano. Estos se enmarcan en una serie de parámetros y restricciones para lograr un diseño racional y eficiente de las políticas como las herramientas requeridas.

- Estos parámetros relacionados con el marco jurisdiccional y administrativo tienen un alcance y carácter de una correcta planeación.

Para aceptar estructuras existentes, con el tipo de restricción como zonas de alto riesgo por erosión e inundación, se debe definir a corto plazo como afrontar las áreas y los mecanismos disponibles en el crecimiento adicional poblacional, como el de estructurar formulación de nuevos proyectos.

El carácter del Plan concibe la manera positiva y dinámica capaz de detectar, reconocer y encauzar las realidades económicas, físicas y sociales existentes, sin pretender cambiar radicalmente las actuales estructuras urbanas, pero sí racionalizar una estructura espontánea de usos, que se encaminen hacia un modelo espacial adecuado de estructura urbana futura, alejada de las restricciones producto de amenazas naturales.

Con este marco de parámetros se diseña un plan de ordenamiento de contención del crecimiento y de definiciones de la estructura urbana. La primera



se relaciona con el perímetro de servicios, las áreas agrícolas y la densidad del espacio urbano.

La segunda concierne a la forma y los diversos elementos que conforman la estructura urbana como son las áreas de actividad, sus usos e intensificación.

Finalmente se dota a la administración con herramientas, tratamiento y régimen para poder ejercer acciones que lleven a los objetivos.

ARTICULO 2

POLITICAS DE EXPANSIÓN URBANA

El crecimiento que se viene dando en el municipio, sin definición y orden urbano, requiere de políticas y acciones que lo racionalicen.

El municipio viene extendiéndose indiscriminadamente con preocupantes invasores de áreas de riesgo y expansión sin ordenamiento, asistida de conflictos de servicios con implantación caprichosa de usos y estructuras.

Por ello es necesario la contención con base en criterios claros y definidos que respondan a las necesidades reales, que tengan en cuenta las proyecciones del municipio y los requerimientos por amenazas naturales.

Esto nos lleva al análisis de proyección poblacional a mediano plazo teniendo, en cuenta para ello mecanismos de manejo inmediato, a corto y mediano plazo, como la utilización de áreas disponibles dentro del actual perímetro sanitario, no sometidas a restricciones.

**ARTICULO 3:****a) PERIMETRO DE SERVICIOS**

El perímetro de servicios existentes debe obtener una reorganización de servicio físico para garantizar efectividad a los planes de renovación o reutilización urbana a corto plazo.

- Los proyectos futuros estarán supeditados a razones de orden técnico, sujetando a soluciones y compromisos dados en las herramientas legales para estudios y solución de los requisitos técnicos necesarios para la prestación del servicio.

b) DENSIFICACIÓN

La densificación como regulación del crecimiento es indispensable para contención del crecimiento.

- Esta densificación está planteada tanto para áreas vacantes aun sin desarrollar, como para áreas ya desarrolladas que se encuentren en malas condiciones o de franco deterioro.

En las áreas por desarrollar el Plan establece una densidad regulada por variables que tienen que ver con el perfil urbano, con respecto a predios vecinos, con la observancia de patrones mínimos de vivienda, con el equilibrio de áreas construidas y áreas libres, como solución a corto plazo, que serían reconsideradas por criterios a largo plazo o por proyectos futuros, a la intensificación de las amenazas.

**ARTICULO 4****POLITICAS DE ESTRUCTURA**

Las políticas de expansión urbana son complementadas por las de forma y estructura urbana que permitirán el entorno físico y ambiental necesario para el municipio.

a) FORMA URBANA

La conformación lineal definida en su desarrollo, las limitantes físicas, básicamente promueven el crecimiento; la intensificación de la amenaza de alto riesgo, traería un cumplimiento, con la creación de polos nuevos de desarrollo.

La forma adoptada, además de obedecer a las alternativas de desarrollo, permite contemplar un manejo controlado en su expansión a corto plazo.

b) ESTRUCTURA URBANA

En lo relacionado a la estructura urbana se busca promover y facilitar la implantación de actividades y los patrones de usos que permitan su fácil implementación, mediante la utilización de las herramientas previstas por el Plan.

La estructura urbana propuesta contempla un desplazamiento de la actividad comercial a lo largo de corredores lineales dado por el eje vial interregional; con ello se absorbe el requerimiento de servicio comunal a los ejes opuestos habitacionales con subcentros o unidades de barrio.

Así, la jerarquización de vías se identifica en los sectores residenciales con predominio peatonal, integrarán el futuro espacio público.



El espacio destinado a zonas verdes y recreativas como solución a los requerimientos del municipio más que a los sectores.

La recuperación de zonas y diseño de otras, con el Plan se asistirá lo más perdido en la estructura actual.

La jerarquización peatonal en el municipio, el clima, el manejo ambiental exigen alternativas de fortalecimiento en áreas de recreación y esparcimiento, y de imagen visual.

ARTICULO 5

USOS Y ESPACIO DE LOS ESTABLECIMIENTOS

Es evidente que la estructura urbana propuesta en el ordenamiento requiere de la implementación de una clasificación de los usos y la intensidades de propagación en las respectivas zonas.

Para ello se sectorizaron los diferentes usos con ubicación espacial en el contexto urbano a corto plazo.

Su clasificación en establecimientos residenciales, comerciales, institucionales y recreativos se agrupan de acuerdo al impacto ambiental, urbanístico y social que pueden crear.

Se tuvo en cuenta para el impacto ambiental las condiciones de ruido, humo y otras molestias posibles que afecten la vida humana.

En lo urbanístico, el tráfico, su jerarquización y tropiezos ambientales; también en lo social actividades como griles o sitios ajenos a las actividades residenciales que afecten a la población.



- En la ocupación espacial de los usos y los establecimientos son compatibles con el uso principal del área, pero pueden ser restringidos o prohibidos en ellas.
- El análisis de esta asignación comparativamente a la estructura urbana, dio la asignación espacial de los diversos tipos de usos y establecimientos.

La intensidad en que estos aparezcan estará regulada por las cesiones que se generen por el equipamiento comunal, como por el tratamiento de desarrollo, rehabilitación, redesarrollo o conservación.

ARTICULO 6

MECANISMOS DE IMPLEMENTACION

El manejo de políticas de crecimiento, la definición de la forma y su estructura urbana como municipio correspondiendo al Esquema de Ordenamiento, dará como resultado el logro del ordenamiento espacial como objetivo primordial del mismo a corto plazo.

Por ello a la Administración hay que darle los soportes o herramientas que permitan ejercer acciones de control para obtener lo propuesto por el plan de ordenamiento a corto y largo plazo.

- Estas herramientas hacen referencia a los tratamientos de las áreas de los sectores, régimen que las regula en el desarrollo de los terrenos como la tramitación.



ARTICULO 7 TRATAMIENTOS

El espacio urbano es esencialmente dinámico, su carácter y estructura han variado en el tiempo, en función por una parte de su localización con respecto a zonas de empleo y a la evolución que estas presentan en el tiempo o a la integración o no al proceso productivo que haya caracterizado al municipio; este fenómeno crea desorden y pérdida del espacio público, por la ausencia de normas urbanísticas y arquitectónicas.

- Para la recuperación se deben manejar unos tratamientos definidos como de desarrollo, rehabilitación, redesarrollo y conservación. El primero de ellos garantiza la incorporación al proceso de urbanización de los predios sin desarrollar y de los de desarrollo incompleto.

El segundo permite la adecuación y reutilización de estructuras o edificaciones localizadas en sectores urbanos, cuyo uso original ha venido perdiendo vigencia, por relocalización urbana.

El tercero de redesarrollo, a diferencia del anterior que se aplica predio a predio, está previsto para la renovación de sectores cuyo deterioro es irreversible a la valorización y a la rentabilidad.

El último, de conservación, busca la utilización de los anteriores en la protección con respecto a valores históricos, ambientales y urbanísticos. Estos tratamientos permiten a corto plazo una reorganización, como un estudio inmediato para un desarrollo a largo plazo.



ARTICULO 8

RÉGIMEN

Aplicación de herramientas permitidas para que la Administración pueda aplicar y tratar en cada una de las situaciones que se generen en el casco urbano.

Las normas siendo bien precisas, definitivas e impositivas para impedir interpretaciones caprichosas en régimen de excepción; la ley debe amparar y contemplar situaciones especiales donde por circunstancias inciertas se debe definir su reglamentación según el caso.

Por ello se definen las dos posibilidades: la de aplicar donde todos los casos son de claridad sobre el tipo de tratamiento y otra dirigida a situaciones que se encuentran pendientes de decisiones a tomar en el futuro; por ejemplo, en áreas de actividad agrícola se plantea el adelanto de planes de vivienda popular de manera concertada.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS QUE LO CONFORMAN

ARTICULO 9

NORMAS GENERALES

El estatuto, para su debida integración, comprende las normas generales de carácter constitucional y legal de la nueva reforma urbana en su Ley 388 de 1.997.



CAPITULO III
PLANEACION – URBANISMO- CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 10
DEL CONCEPTO DE PLANEACIÓN

Entiéndese 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.

ARTICULO 11
DEL CONCEPTO DE URBANISMO

Comprende el diseño de las medidas de todo orden que deben establecer los organismos de planeación, con miras a lograr el desarrollo racional y humano del área municipal.

ARTICULO 12
DEL CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN

Es el proceso de erección y adaptación de toda edificación, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previsto.

2. DIVISION MUNICIPAL

CAPITULO IV
GENERALIDADES



ARTICULO 13

LIMITES GEOGRAFICOS DEL MUNICIPIO

Los límites del municipio serán los establecidos en el Decreto 186 del 24 de Febrero de 1.994, expedido por la Gobernación del Norte de Santander, es decir aquellos establecidos en el artículo 16 del Acuerdo Municipal en donde se adopta el E.O.T. de Puerto Santander.

ARTICULO 14

LIMITES CON LOS MUNICIPIOS VECINOS

De acuerdo a la admisión política administrativo del departamento, el municipio de Puerto Santander limita:

Al Norte: con la República Bolivariana de Venezuela

Al Sur: con el municipio de Cúcuta

Al Oriente: con la República Bolivariana de Venezuela

Al Occidente: con el municipio de Cúcuta

ARTICULO 15

DIVISION EN ZONAS

- Para efectos de vinculación con los distintos programas de desarrollo, el territorio municipal está conformado por: zona urbana, zona suburbana y zona rural.



- Para la determinación de usos del suelo, el territorio municipal, en su adecuado funcionamiento, se identifica por sectores: residencial, comercial y recreativo.
- A partir de estos se desarrollaron las normas contenidas en este estatuto.

ARTICULO 16

CONCEPTO DE ZONA URBANA, DE EXPANSIÓN, SUB-URBANA , RURAL, PROTECCIÓN Y CONSERVACION AMBIENTAL

- **ZONA URBANA:** Comprende el área ubicada dentro del perímetro urbano. Se encuentra plenamente vinculada al desarrollo urbanístico e integrada por áreas de uso residencial, comercial y complementaria, a los usos social y de servicios, como a programas de renovación urbana o rehabilitación o de protección ambiental.
- **ZONA RURAL:** Está conformada por áreas situadas al margen del perímetro urbano, carecen de vinculación específica al desarrollo urbano y su uso es primordialmente agrícola, de forestación y de reserva ecológica.
- **ZONA DE EXPANSION URBANA:** Es el área localizada inmediatamente al perímetro urbano, destinada al desarrollo urbano en su crecimiento, con la complementación de infraestructura de servicios, como se define en el mapa de zonificación.
- **ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL:** Son aquellas que se definen en las rondas de los ríos o bosques, por recuperar tanto las ocupadas irregularmente como las ya existentes, que en conjunto definen áreas de interés paisajístico, ambiental, y de protección y conservación.
- **ZONA DE AMENAZAS NATURALES:** Se consideran como tal las áreas que en el mapa de amenazas se determinan.



3. USOS DEL SUELO

CAPITULO V NOCIONES PRELIMINARES

ARTICULO 17 CONCEPTO

La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra, de acuerdo al Esquema de Ordenamiento. Con base en la zonificación general, estas precisan dentro del concepto de planeación para el desarrollo ordenado de los diferentes usos del suelo.

Determinense como usos predominantes el residencial, y el comercial y como usos complementarios aquellos que cumplen con finalidades sociales o de servicio.

CAPITULO VI TERMINOLOGÍA DE ESTE ESTATUTO

ARTICULO 18 DEFINICIONES

La comprensión del proceso correspondiente a las distintas urbanizaciones, precísase los siguientes conceptos:

AREA: Es toda superficie que conforma un perímetro.

AREA BRUTA: Es el área total, tanto privada como pública, considerada para fines de un proyecto de urbanización.



AREA NETA: Es la que cubre estrictamente la propiedad privada de terrenos urbanizables, excluida la que debe ser de carácter público por razón de cesiones obligatorias.

AREA URBANA: Es la zona del municipio delimitada por el perímetro urbano.

AREA DE OCUPACION: Es el terreno neto sobre el cual es posible localizar la edificación.

AREA UTIL: Es el área de un lote determinado, una vez excluidos los retiros generales de urbanización.

AREA VERDE: Es el espacio abierto empedrado de uso público o privado, destinado.

DENSIDAD DE VIVIENDA: Es la relación entre el número de viviendas y la unidad de superficie. Para fines de este estatuto, se adopta como unidad de superficie la hectárea (10.000 M²) y en densidad el índice de 5.3 habitantes por unidad de vivienda.

DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA: Es la relación entre el número de viviendas y el área bruta.

DENSIDAD NETA DE VIVIENDA: Es la relación entre el número de viviendas y el área neta.

AREA UTIL: Es la resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías, zonas verdes y áreas de cesión.

LOTE: Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos



ANDEN: Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

ANTEJARDIN: Es el área privada comprendida entre la línea de paramento y la que limita la vía pública.

CALZADA : Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación de vehículos.

CARRIL: Es la parte de la calzada reservada al tránsito de una sola hilera de vehículos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud de su línea de demarcación.

FONDO DE LOTE: Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio o longitud de fondo .

LOTE MINIMO: Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

LINDERO: Es el límite entre dos propiedades.

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

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano limitado por zonas de uso público.

NORMA: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulen y encaucen el desarrollo de la ciudad.

NORMA MINIMA: Es el conjunto de disposiciones estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas, para adelantar desarrollos residenciales.



PARAMENTO: Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

FACHADA EXTERIOR: Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública.

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

PREDIO: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a zonas públicas.

RELOTEO: Es la Modificación de la distribución, área o forma de un loteo.

SARDINEL: Es el elemento de material durable, cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

USO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno o edificación.

USO COMPATIBLE: Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

USO PERIMETRO: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que este sometida esta área.

USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y a la aprobación de la oficina de planeación municipal.



**CAPITULO VII
OBRAS BASICAS DE TODA URBANIZACIÓN**

ARTICULO 19

REQUISITOS GENERALES:

Todo proyecto de urbanización requiere el análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes características:

- 1) Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza del terreno, defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- 2) Que ofrezca la posibilidad de instalación de los servicios públicos básicos: energía, acueducto, alcantarillado y aseo.
- 3) Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal.
- 4) Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, en caso de que éstas existan.
- 5) Que armonice con los usos previstos en el plan.

ARTICULO 20

REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

Las redes que deben incluirse en los proyectos de urbanización se extenderán por área pública.

**ARTICULO 21****CESIÓN DE AREA AL MUNICIPIO**

Establecerse como obligación del urbanizador la cesión a favor del municipio de Puerto Santander, a título gratuito y mediante escritura pública, de un porcentaje del área total de la urbanización así:

- El diez por ciento (10%) como mínimo para zonas verdes, reforestación y recreación. El área requerida, será de acuerdo con la reglamentación para vías y cuando fuera el caso, para retiros obligatorios.

El cumplimiento de la cesión de áreas públicas es requisito indispensable para otorgar la licencia definitiva de construcción.

Si por razones técnicas o porque no se justifica dentro del proyecto, estas áreas se destinarán a programas de zonas verdes con el valor equivalente catastral vigente.

- Las obras deben ser ejecutadas por el urbanizador en engramado, arborización o senderos peatonales de acuerdo a los diseños.

ARTICULO 22**OBLIGATORIEDAD**

Son obligatorias las cesiones del 10% para urbanizaciones que se proyecten en terrenos con área a partir de 6.000 m².

ARTICULO 23**DESTINACION DE SERVICIOS COLECTIVOS**

En urbanizaciones a partir de 6.000 m² de área del lote, es obligatorio destinar el 5% del área bruta del terreno para servicios colectivos, como: guardería, capilla, salón múltiple o comunal o de uso comunal y similares; dentro de esta



área se deben edificar las instalaciones del área total construida. Estas áreas no pueden ser cambiadas de uso.

ARTICULO 24

VIAS DE ACCESO

Todo proyecto de urbanización comprendido dentro de la zona urbana, se ceñirá a las disposiciones del plan vial determinado por la Oficina de Planeación, siguiendo los parámetros del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 25

TRAZADO DE LAS VIAS

Las vías de servicio serán proyectadas por el urbanizador, las demás por Planeación, para ser incorporadas al proyecto de urbanización como vías obligadas.

ARTICULO 26

ANDENES

La diferencia máxima del nivel del andén en relación con la calzada será de 0.20 metros.

ARTICULO 27

ACCESO DIRECTO A LOS LOTES

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de urbanización deberá preverse el acceso directo desde la vía pública, de acuerdo con sus especificaciones y según el criterio de la Oficina de Planeación.



Cuando los lotes comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que hayan programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias dentro del predio respectivo.

ARTICULO 28

CONSTRUCCION PARCIAL DE UNA VIA OBLIGADA

Podrá autorizarse la construcción parcial de una vía obligada, cuando el urbanizador no sea propietario total del área afectada o cuando siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y además beneficie al propietario colindante, caso en el cual tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área al municipio.

ARTICULO 29

RETIROS EN CORRIENTES NATURALES DE AGUA

Los retiros y tratamientos de las corrientes naturales de agua, tales como quebradas, arroyos, o similares que fluyan por el terreno que es objeto del proyecto, serán establecidos por la Oficina de Planeación de conformidad con la leyes vigentes sobre la materia.

Los mismo podrán ser cedidos en su totalidad y a título gratuito a favor del municipio, pero no se computarán en los porcentajes para zonas verdes.

En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión se referirá únicamente al predio por urbanizar.

PARRAFO 1: Las vías solo podrán constituirse en forma paralela a los retiros establecidos, pero dentro de éstos podrán proyectarse senderos peatonales.



ARTICULO 30

PERMISO PARA URBANIZAR Y CONSTRUIR SIMULTANEAMENTE

A las urbanizaciones con aprobación definitiva, la Oficina de Planeación podrá conceder permiso para urbanizar y construir simultáneamente.

PARRAFO 1: Se entiende que para la ubicación de las edificaciones se debe haber obtenido la licencia provisional de construcción.

ARTICULO 31

REQUISITOS ADICIONALES

No se otorgará licencia definitiva de construcción a las edificaciones cuyas obras de urbanización no estén concluidas y recibidas por el municipio.

ARTICULO 32

NORMA DE EXCEPCION

Todo proyecto de urbanización que prevea más de 250 unidades de vivienda o que disponga de una extensión de más de tres (3) hectáreas, deberá ser analizado por la Oficina de Planeación, la cual podrá establecer nuevas exigencias aparte de las señaladas en este estatuto para cada grupo, procurando que el programa cumpla con su función urbanística y social.

CAPITULO VIII

DE LOS USOS PRINCIPALES

ARTICULO 33

NOCION

Denomínase uso principal del suelo, aquél que constituye la actividad básica de un conglomerado humano y que determina una racional utilización del espacio; comprende los usos residencial, comercial e industrial.



CAPITULO IX USO RESIDENCIAL

ARTICULO 34 CONCEPTO

Sector residencial es el área que dentro del municipio se destina al uso principal de la vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles.

ARTICULO 35 URBANIZACIONES RESIDENCIALES

Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye urbanización residencial.

- Según los núcleos familiares potenciales, las urbanizaciones se clasifican en unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.
- Con base en la proximidad de las edificaciones que forman la urbanización, las viviendas se clasifican en aisladas, apareadas y continuas.
 1. **Aislada:** Aquélla que dispone de retiros respecto al lindero, por todos los costados.
 2. **Apareada:** Aquélla que se dispone de adosada con otra por una medianera.
 3. **Continua:** La adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y de fondo.

De acuerdo con la localización, las urbanizaciones residenciales se clasifican:



R-R: Tipo de vivienda aislada rural.

R-S: Tipo de vivienda aislada sub-urbana.

R-1: Tipo de vivienda aislada o campestre.

R-2: Tipo de vivienda continua.

R-3: Tipo de vivienda continua con menores especificaciones de loteo.

R-IS: Tipo de vivienda de interés social.

R-M: Tipo de vivienda multifamiliar.

NORMAS DE URBANIZACION PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR

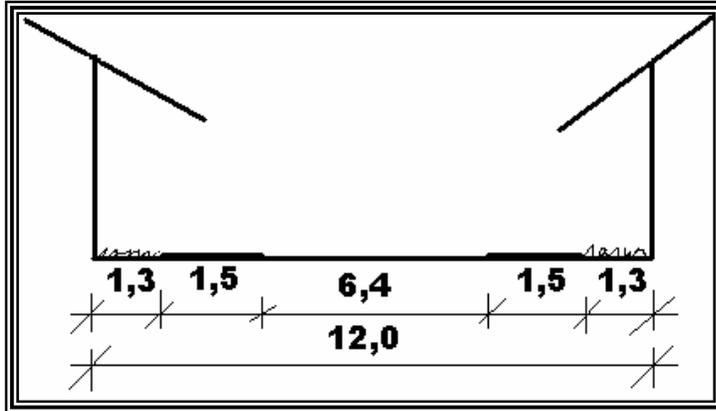
ARTICULO 36

URBANIZACIONES R-2

Constituyen urbanizaciones R-2 las de tipo residencial de densidad media, destinadas a la construcción de viviendas continuas unifamiliares o bifamiliares, que cumplen con las siguientes especificaciones:

1- **VIAS:** Las vías tendrán un ancho de 12 metros repartidos así:

CALZADA:	6.40	6.00
ANDENES:	1.50 Cada uno	1.00
ANTEJARDIN:	1.30 Cada uno	1.00



ARTICULO 37

TIPO DE URBANIZACION R-2

R-2A: VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR CONTINUA

1. Densidad bruta máxima: 104 viviendas/ hectárea
2. Area mínima lote: 96 metros cuadrados
3. Frente mínimo: 8.00 metros

R-2B: VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR CONTINUA

1. Densidad bruta máxima: 120 viviendas/ hectárea
2. Area mínima lote: 84.00 metros cuadrados
3. Frente mínimo: 7.00 metros

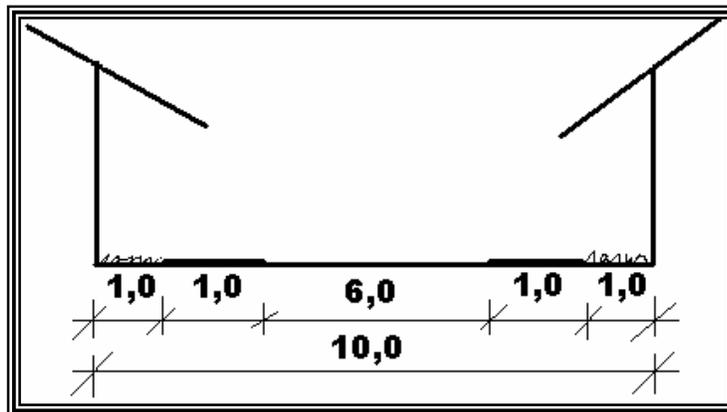


ARTICULO 38
URBANIZACIONES R-3

Comprende este grupo las urbanizaciones residenciales destinadas a la construcción de viviendas continuas unifamiliares o bifamiliares, con sujeción a las siguientes especificaciones:

1. **VIAS:** Las vías tendrán una sección mínima de 10 metros distribuidos así:

CALZADA:	6.00 Metros
ANDEN:	1.00 Metro cada uno
ZONA VERDE:	1.00 Metro cada uno



ARTICULO 39
URBANIZACIONES R-IS

Comprende este grupo las urbanizaciones residenciales de viviendas unifamiliares continuas, con sujeción a las siguientes especificaciones:



1. **VIAS:** Las vías tendrán una sección mínima de 8.00 metros, distribuidos así:

CALZADA: 6.00 Metros
ANDEN: 1.00 Metro cada uno

PARRAFO 1: Para todas las urbanizaciones la longitud máxima de las vías peatonales será de 100 metros entre vías vehiculares o peatonales.

ARTICULO 40

TIPO DE URBANIZACIONES R-IS

R-IS VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTINUA

1. Densidad bruta máxima: 138 viviendas/ hectárea
2. Area mínima lote: 72.00 metros cuadrados
3. Frente mínimo: 6.00 metros

PARRAFO 1: DISPOSICION POR SECTORES RESIDENCIALES

Tipo R-2-	Sectores	A, B, E, F,
Tipo R-3-	Sectores	E, F,
Tipo R-1-5	Sectores	F

ARTICULO 41

REQUISITOS PARA VIAS OBLIGADAS Y LOTEO

- Las vías serán asignadas por la Oficina de Planeación de acuerdo al desarrollo de las zonas como vías obligadas, las especificaciones de vías de servicios, senderos peatonales, loteo mínimo y hará las recomendaciones necesarias de acuerdo con las áreas anexas al terreno por urbanizar, sus características y la dotación de servicios.



- Para las vías obligadas, el urbanizador deberá presentar tres copias del levantamiento topográfico, con su respectivo amarre horizontal.

PARRAFO 1: El proyecto de loteo será sometido a consideración de la Oficina de Planeación y en él se contemplará como mínimo un 25% del área bruta para zonas verdes y servicios colectivos.

ARTICULO 42

REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

Obtenido el visto bueno de vías y loteo, el urbanizador diseñará las redes de alcantarillado, combinado y de acueducto según las exigencias de las empresas prestadoras del servicio.

Para efectos de la aprobación definitiva de la urbanización, se presentarán los diseños de alcantarillado y acueducto, con la respectiva autorización de las empresas servidoras.

ARTICULO 43

OBRAS MINIMAS

Según el programa de urbanización con obras mínimas, el urbanizador se compromete a efectuar las siguientes indispensables para que la Superintendencia Bancaria autorice ventas de lotes:

1. Apertura de todas las vías y senderos peatonales aprobados en la urbanización, incluidos los descapotés, llenos y cortes hasta la subrasante diseñada.



2. Cesión mediante escritura pública registrada a favor del municipio, de las áreas correspondientes a las vías por urbanizar, para zonas verdes y servicios colectivos.
3. Dotación del alcantarillado y acueducto aprobados por las empresas servidoras.

**CAPITULO X
EDIFICACIONES RESIDENCIALES
NORMA GENERALES DE CONSTRUCCION**

ARTICULO 44

TRATAMIENTO DE LOS 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, dicho tratamiento debe constar en los planos.

ARTICULO 45

LOTES SIN EDIFICAR

En lotes sin edificar es obligación construir un muro de cierre hasta la altura de tres (3) metros, en ladrillo o material similar, con acabado de fachada.

PARRAFO 1: En los predios a que alude este artículo no se permitirá el uso provisional de locales comerciales, pero sí el uso transitorio de parqueaderos.

ARTICULO 46

LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCION

Esta clase de predios deberán tener un cierre provisional, construido de acuerdo con los paramentos existentes.

**ARTICULO 47****PATIOS**

Se entiende por patio toda área libre de construcción, que constituya una abertura en el conjunto de la edificación, encerrada hasta la altura máxima por los muros del edificio mismo, o aquella área de separación con respecto a otras propiedades, siempre que los muros medianeros tengan la altura total de la nueva edificación, y además el lado mínimo del vacío que así conformado sea el resultante de la aplicación de $1/4$ de la altura más 1.50 metros.

ARTICULO 48**FACHADAS SEMICERRADAS**

Las fachadas semicerradas deberán tener una altura mínima de sillar de la ventana de 1.60 metros sobre el nivel del piso.

PARRAFO 1: En los casos de fachadas abiertas sobre vacíos interiores, se admitirá un sillar inferior de 1.60 metros, pero la iluminación se hará con vidrio esmerilado u opaco.

Esta consideración valida solución viviendas bifamiliares.

ARTICULO 49**CONSTRUCCION DE VOLADIZOS**

En edificaciones se permitirá la construcción de balcones y espacios cerrados, en voladizos en la forma siguiente:

VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR: Cuando el lote pertenezca a urbanización en la cual se exige el retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta la mitad del antejardín, con un máximo de 1.50



metros, contados a partir del paramento de la edificación, tratándose de construcciones con altura de dos pisos.

En defecto del antejardín, se podrá volar sobre el andén hasta 0.80 metros en balcón y hasta 0.30 en voladizo cerrado.

ARTICULO 50

PARTICION DE LOTES

a partición de lotes en cualquier sitio del municipio se permitirá si el loteo resultante tiene como dimensiones las mínimas establecidas para cada sector.

ARTICULO 51

REFORMAS Y ADICIONES

Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada, dentro de las posibilidades estructurales debidamente calculadas y certificadas, siempre que la edificación resultante quede plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones que para el subsector donde esté ubicada, rija en cada caso.

CAPITULO XI

USO COMERCIAL

NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA COMERCIAL CENTRAL

ARTICULO 52

CONCEPTO

Entendiéndose por uso comercial la destinación prevista para los establecimientos dedicados a la compra venta e intercambio de mercancías con fines de lucro económico.



ARTICULO 53

NOCION

Constituye comercio central el conjunto de actividades que se localizan en el sector central de la ciudad delimitado anteriormente, como S.C.C. destinado a satisfacer necesidades de la población de acuerdo con los usos admitidos.

ARTICULO 54

NORMA GENERAL DE CONSTRUCCION

Como disposición general de construcción para el sector de comercio central, se establece para los lotes individuales un índice de construcción que variará según el área y frente en cada caso, con base en los cuales se fijarán el índice de ocupación y la altura de las edificaciones.

GRUPOS DE LOTES

GRUPO 1: Area de lote menor de 150 Metros² y cualquier frente mínimo.

GRUPO 2: Area de lote cualquiera.

CLASIFICACION DE LOTES PARA APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL AREA CENTRAL

GRUPO	AREA MINIMA LOTE M ²	FRENTE MINIMO M.L.	INDICE MAXIMO CONSTRUCCION	INDICE MAXIMO OCUPACION	ALTURA MAXIMA EDIFICACION
1	Menos de 150	Cualquiera	<u>A</u>	80 %	A
2	Cualquiera	Menos de 6.0	<u>A</u>	80 %	A
3	De 150 a 200	De 6 ó mayor Menor de 8	<u>B</u>	80 %	3
4	De 150 a 300	De 8 ó mayor Menor de 10	<u>B</u>	80 %	3
5	Más de 300 menores a 3.000	De 10 a 25	De 6.0 a 8	80 %	3
6	Más de 3.000	30	De 8	80 %	5



A Se aceptan únicamente reformas de lo existente, sin adiciones. Para poder realizar adiciones o nuevas construcciones solo se consideran los casos especiales contemplados en el artículo 30 al 32 en caso contrario el lote deberá integrarse a predios colindantes de manera que pueda incluirse en uno de los grupos establecidos en este cuadro.

B Por reglamentación de patios.

Y frente menor de seis (6) metros

GRUPO 3: Area de lote entre 150 y 200 metros cuadrados y frente entre seis (6) y ocho (8) metros.

GRUPO 4: Area de lote entre 150 y 300 metros cuadrados y frente entre ocho (8) y diez (10) metros.

GRUPO 5: Areas superiores serán evaluadas por la Oficina de Planeación, hasta 3.000 metros.

GRUPO 6: Area de lote mayor a 3.000 metros cuadrados y frente mínimo treinta (30) metros.

ARTICULO 55 RETIROS DE FRENTE

Todo lote al ser utilizado para construcción y toda edificación que se pretenda reformar en el área central, están obligados a dejar un retiro en piso duro a dos metros (2) de fondo a lo largo de todo el frente y partir del borde interior del andén. Para lotes de esquina, el retiro será obligatorio; dicho retiro será tratado en piso duro e integrado al andén público y en el mismo nivel; podrá cubrirse a partir del segundo piso con voladizo no mayor a 1.50 ms.

La altura del primer piso tendrá un mínimo de 3.50 metros libres.



PARRAFO 1: Con el fin de procurar la continuidad en los retiros obligatorios en el frente del primer piso de las edificaciones, prohíbese la prolongación de los muros medianeros, divisorios o portantes, sobre los retiros correspondientes.

ARTICULO 56

LOCALES

Se exigirán las siguientes condiciones:

1) Para comercio minoritario corriente:

Area mínima de local: 36 metros cuadrados

Frente mínimo: 3 metros

2) Para comercio de tipo medio e industria liviana:

Area mínima de local: 90 metros cuadrados

Frente mínimo: 6 metros

PARRAFO 1

En locales con frente a la carrera 4 entre la calle 5 y el final de la zona de expansión destinados para tipo especial como joyerías, relojerías, cigarrerías, floristerías, confiterías, venta de comestibles, libros, revistas, artesanías o similares:

Area mínima de local: 9 metros cuadrados

Frente mínimo: 3 metros

Lo anterior no cobija usos como bares, billares, juegos prohibidos o usos que alteren el comportamiento social y ambiental de la zona urbana, no considerado compatible.

PARRAFO 2: Para reformas en edificaciones con área y frente de lote comprendido de los grupos 1 y 2, se admitirá como reforma la subdivisión del



área construida con el fin de crear locales de tipo comercial minoritario corriente, con área mínima de 36 metros cuadrados y frente mínimo de tres (3) metros, pero sin adición en altura.

- Los lotes clasificados en los grupos 1,2,3,4 tendrán así mismo un área libre del 20%, sin perjuicio de la obligación del retiro frontal establecido anteriormente.

PARRAFO 3: Para los lotes con frente igual o superior a 30 metros, los retiros laterales serán obligatorios y con mínimos de seis (6) metros para fachadas abiertas y de cuatro (4) metros para fachadas cerradas.

En vías de sección irregular, para fijación de las alturas máximas de construcción se tomará la sección promedio de la vía a lo largo de la cuadra en la cual quedará la edificación; si existiere proyecto de ensanche, se tomara la sección allí señalada.

ARTICULO 57

CLASIFICACION DE LOTES POR AREA Y FRENTE

Los lotes que por su área pueden ser catalogados en los grupos 2,3,4,5,6, pero que no tienen los frentes mínimos exigidos, se consideran incluidos en el grupo inmediatamente inferior, en cada caso.

ARTICULO 58

LOTES DE ESQUINA

Para su clasificación se tomará en cuenta por el frente mayor del lote y el área. En la determinación de la altura y los retiros de construcción de los lotes en esquina, se consideran dos casos:

- 1) Cuando el frente menor del lote esté sobre la vía de mayor sección, la altura se tomará con base en la sección de la vía mayor.



- 2) Cuando el frente mayor del lote se encuentre sobre la vía de sección mayor, la altura máxima permisible será calculada en función de ésta, con el retiro pertinente en el frente sobre la vía menor.

CONSIDERACIONES EN CASOS ESPECIALES

ARTICULO 59

LOTES AISLADOS

En lotes localizados en costados de cuadra completamente desarrolladas, pero que no alcanzaren los requerimientos mínimos de área y frente, la Oficina de Planeación podrá autorizar su construcción, con el objeto de lograr una integración de fachadas con las edificaciones vecinas, siempre que el proyecto no exceda tres (3) pisos de altura.

ARTICULO 60

LOTES IRREGULARES

En los lotes de poca área, forma irregular y difícil tratamiento urbanístico resultantes de la ejecución de obras viales por valorización u obras públicas, la Oficina de Planeación podrá autorizar la construcción teniendo en cuenta la armonía y estética del conjunto, de modo que se conformen adecuadamente los paramentos y la volumetría.

ARTICULO 61

ADICIONES

La Oficina de Planeación podrá autorizar adiciones en construcciones comprendidas en los grupos 1 y 2, de manera que la edificación no exceda de tres pisos y teniendo en cuenta la relación con las edificaciones vecinas para lograr una adecuada integración de fachadas.



ARTICULO 62

**REFORMAS Y ADICIONES EN EDIFICACIONES SOBRE LAS CARRERAS
2A -3 – 4**

- En las edificaciones existentes sobre estas carreras podrán realizarse reformas y adiciones, cuando estén enmarcados dentro de los índices de ocupación y construcción, altura y retiros establecidos por las normas de construcción para el centro de la ciudad.

ARTICULO 63

PROTECCION DE LA ARBORIZACION

- Los árboles existentes sobre las carreras 2A y 3 y entre ellas, deberán respetarse como patrimonio ecológico en todos los casos de tratamiento vehicular o peatonal.

CAPITULO XII

**NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN PARA CENTROS
COMERCIALES**

ARTICULO 64

PARA CENTROS COMERCIALES

Los desarrollos destinados al uso de centros comerciales, se ajustarán a las normas correspondientes al comercio especial y en particular a las siguientes:

Area mínima: 6.000 metros cuadrados
Frente mínimo: sobre la vía principal 50 metros

1. **ACCESOS:** Todo centro debe conservar un retiro de 2 metros a partir del andén, borde interior en todo su frente y podrá tener un voladizo igual al retiro, como máximo.



1. **CIRCULACIONES:** Interiores tendrá un mínimo de cuatro (4) metros.
2. **ESCALERAS:** Cuando por desniveles se construyan escaleras, cada tramo conservará una sección igual a las dos terceras (2/3) partes de la circulación principal.
3. **VENTILACION E ILUMINACION:** Si existieran pasajes internos, la distancia máxima de salida no debe ser mayor a 35 metros. Lo contrario por distancia muy profunda, se ubicará patio intermedio.
4. **ALTURA:** La cubierta de los espacios de circulación tendrá una altura mínima de 3.50 metros libres.
5. **LOCALES:** Tendrá un área mínima de 36 metros cuadrados y un frente mínimo de 3 metros.

Sin embargo se admitirán locales con un área mínima de dieciocho (18) metros cuadrados y frente mínimo de tres (3) metros, siempre que no excedan el 20% del número de los proyectados.

6. **SEGURIDAD:** Las puertas tendrán el ancho especificado para la circulación y deberán abrir hacia fuera y sin paral central.
 - Señalización en circulaciones.
 - Avisos con disposiciones reglamentadas.
 - Instalaciones de hidrantes y extinguidores con aprobación de bomberos.
 - Servicios sanitarios públicos para hombres y mujeres.



4. USOS COMPLEMENTARIOS

CAPITULO XIII DEL USO DE SERVICIOS

ARTICULO 65

CRITERIOS PARA SU LOCALIZACION

La Oficina de Planeación será la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerio.

Previamente se debe analizar:

1. Localización en área distinta de la demarcada como zona central del municipio y a una distancia no menor de quinientos (500) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de alimentos y mercados.
2. Posible contaminación de las corrientes de agua, adyacentes al sitio propuesto.
3. Eventual interferencia con planes de servicios públicos.
4. Interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
5. Existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.

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

**ARTICULO 66****NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS**

Se sujetarán a las siguientes condiciones:

1. **AREA DEL TERRENO:** Mínima dos (2) y máxima cuatro (4) hectáreas.
 - Area de Ocupación: hasta el 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.
2. **RETIROS:** de diez (10) metros de ancho, como mínimo; en todo el perímetro no se admitirán galerías de bóveda con frente a la zona de retiro.
3. **CERRAMIENTOS:** podrá ser en malla metálica o en celosía de prefabricados con altura mínima de tres (3) metros
4. **LOS MUROS:** de bóvedas recibirán tratamiento de acabado.
5. **CIRCULACIONES:** Las edificaciones de bóvedas tendrán frente en su frente circulación de tres (3) metros de ancho.
6. **ALTURAS:** Las edificaciones o galerías de bóvedas tendrán una altura máxima de tres (3) pisos.
7. **ESPECIFICACIONES DE LAS BOVEDAS:** muros en adobe macizo con espesor de 15 cms y el de fondo de 20 cms.



Pisos y cubiertas en concreto impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación de 3% hacia el fondo provisto de un zócalo de 10 cms de altura.

CAPITULO XIV SERVICIOS DE SALUBRIDAD

ARTICULO 67

CONCEPTO

Los servicios de salubridad comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades.

ARTICULO 68

CONSULTORIOS INDIVIDUALES, FARMACIAS

Los consultorios médicos, odontológicos, veterinarios y aquellos en que se preste un servicio de consulta profesional, podrán ubicarse en los diferentes sectores del municipio.

CAPITULO XV USO INDUSTRIAL

ARTICULO 69

CONCEPTO

Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas, realizados en establecimientos dedicados a tal finalidad.

PARRAFO 1: El uso residencial es incompatible con industria.

**ARTICULO 70
PROTECCION AMBIENTAL**

Las industrias ya instaladas se adecuarán a las disposiciones sobre higiene ambiental que dicten las autoridades competentes.

- Las nuevas industrias que pretendan instalarse en el área municipal, deberán obtener de la Oficina de Planeación el certificado de ubicación y la autorización de las autoridades competentes de protección ambiental, en el sentido de que el proceso industrial no es contaminante, o que siéndolo se han dispuesto los procedimientos necesarios para impedir los efectos nocivos.

**ARTICULO 71
INDUSTRIA ARTESANAL**

Comprende las labores de fabricación preferentemente manual y de carácter limitado, para cuyo funcionamiento no requiere un área superior a 300 mts cuadrados, ni más de los trabajadores ni instalaciones de servicio de energía industrial.

Están comprendidas las siguientes:

1. Modistería, sastrería
2. Adornos, franjas
3. Tallas de madera
4. Decoración, pirograbado en madera



5. Cuadros, vitelas
6. Marquetería, encuadernación
7. Fabricación de álbumes y libros.
8. Bordados, encajes, tejidos.
9. Artículos de cuero
10. Muebles
11. Tapicería, cortinas, forrado
12. Confecciones
13. Procesadoras de metales

PARRAFO: La industria artesanal no podrá utilizar elementos inflamables, explosivos o venenosos, ni producir líquidos o humos tóxicos u olores penetrantes, ni ruidos o vibraciones de maquinaria o de herramienta, perceptibles en las propiedades colindantes.

Con tales limitaciones, este tipo de industria es susceptible de ser localizada en cualquier sector del municipio.

CAPITULO XVI USOS COMPLEMENTARIOS

ARTICULO 72 CONCEPTO

El uso de servicios comprende las actividades que buscan satisfacer necesidades de la población, de conformidad con las normas sobre urbanismo y construcción y las señaladas según el servicio.

ARTICULO 73 NORMA GENERAL

Las normas de urbanización y construcción correspondientes al uso de servicios, son las mismas que se establecen para el desarrollo destinado a otros usos, por razón del sector en que se ubican.

Todo, sin perjuicio de las disposiciones particulares que se señalan para cada una de las tipologías de servicios.

ARTICULO 74 SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO

Se clasifican dentro de esta tipología los talleres para servicio y reparación de vehículos automotores y los relacionados con la maquinaria agrícola y para la construcción.

Deben cumplir éstos las siguientes especificaciones mínimas sobre área:

- Locales de 150 metros cuadrados.
- Pueden ser áreas descubiertas con pisos duros y disponer de un muro de cierre con altura no inferior a tres (3) metros.

ARTICULO 75 TALLERES DE SERVICIO LIVIANOS



Lo integran servicios mixtos comerciales y para el consumidor de reparación de maquinarias menores, equipos de oficina, registradoras, radios, grabadoras, televisores, neveras, lavadoras domésticas, licuadoras, batidoras, estufas, hornos, computadoras, chapas, elementos de publicidad, etc. y actividades similares.

PARRAFO: El área mínima de los locales será de dieciocho (18) metros cuadrados.

ARTICULO 76

SERVICIOS MEDIOS Y ESPECIFICOS

Comprende los servicios de lavandería, funerarias, salas de velación, impresoras, recepciones, fotograbado.

PARRAFO: El área mínima de los locales será de dieciocho (18) metros cuadrados.

ARTICULO 77

SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES

Los integran los hoteles, moteles, pensiones, cines, teatros y los establecimientos que expenden bebidas alcohólicas.

ARTICULO 78

SERVICIOS PERSONALES GENERALES

Son los servicios ópticos, fotográficos, salones de belleza, gimnasios, reparaciones de prendas de vestir y calzado, laboratorios, consultorios médicos,



odontológicos, salones de té, cafeterías, fuentes de soda que expendan bebidas alcohólicas.

ARTICULO 79 SERVICIOS BASICOS

Son los servicios de administración pública de carácter religioso, hospitalarios, educativos, bancos.

ARTICULO 80 SALAS DE CINE

Ubicación y requisitos de construcción:

- Las salas de cine podrán localizarse en los sectores comercial y recreativo o como servicio complementario en los centros educativos, comunales o comerciales.

NORMAS ESPECIFICAS

1. Area mínima del lote 400 mts.
2. Frente mínimo doce (12) mts.
3. Capacidad un (1) metro cuadrado para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.
4. Pisos serán de material impermeable de fácil limpieza.
5. Entradas y salidas deben acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación.



- Habrá dos salidas cada una de 1.50 mts de ancho mínimo; con incremento de personas que excedan a las 300, deben aumentarse 10cms por cada 50 personas adicionales.

Pasillos y vestíbulo con iluminación baja, indicativa de circulación; el vestíbulo tendrá como mínimo cincuenta (50) metros cuadrados, a razón de un metro por cada (4) personas.

- Puerta de emergencia como mínimo una, variarán según la proporción.
- Equipos técnicamente para su cumplimiento y función.
- Equipos de aire con la técnica requerida.
- Servicios sanitarios según normas de salud.

ARTICULO 81

ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PUBLICO - LOCALIZACIÓN GENERAL

- Su localización regirá donde las normas urbanísticas y de construcción autoricen, según el sector.
- Su funcionamiento regirá de acuerdo a normas policiales establecidas, nacional o departamental.

ARTICULO 82

LOCALIZACION ESPECIFICA

Los restaurantes, cafés, cantinas o bares, tabernas, heladerías como establecimientos abiertos al público con venta de licores, sólo podrán localizarse



en zonas de comercio central, especial o comunal, como máximo dos por cuadra.

ARTICULO 83 MAMPARAS

Los cafés, cantinas y bares instalarán mamparas móviles en los accesos del establecimiento, que impidan la vista hacia el interior.

5. VIAS CAPITULO XVII ORGANIZACIÓN DE LAS VIAS

ARTICULO 84 CLASIFICACION DE LAS VIAS EN LA ZONA URBANA

Para efectos de determinar la prelación en el tránsito de los vehículos de transporte terrestre, las vías en la zona urbana se clasifican así:

1. Vías Nacionales
2. Vías Regionales
3. Vías Locales

ARTICULO 85 DEFINICION DE LAS VIAS

VIAS NACIONALES: Son aquellas que su continuidad es a través de todo el país, uniendo regiones, y su control y reglamentación es nacional.



VIAS REGIONALES: Son aquellas que tienen continuidad física a lo largo del área municipal y metropolitana, y cuyo diseño y reglamentación están orientados principalmente al tránsito vehicular que comunique dichas área con otras regiones.

VIAS LOCALES O ARTERIAS PRIMARIAS: Conforman el Plan Vial Urbano Básico; son aquéllas que normalmente tienen continuidad dentro del área urbana y cuya función principal es atraer el flujo vehicular de larga distancia dentro de la ciudad; de modo general unen el sistema de tránsito entre zonas urbanas.

VIAS COLECTORAS: Distribuidoras locales, unen dos arterias; a éstas pertenecen las avenidas, calles, transversales, diagonales.

CAPITULO XVIII PROTECCION A LOS PEATONES

ARTICULO 86 CONCEPTOS

VIAS PEATONALES: Son las destinadas exclusivamente al tránsito de personas; comprenden los andenes o aceras y pasajes peatonales.

SEÑALIZACION: Deben haber indicativos de protección en cruces de vías, recomendaciones de uso correcto en zona de circulación de transeúntes.

PARAGRAFO: NORMAS DE SEGURIDAD PARA CONSTRUCCIONES

- En caso de construcción, reforma o demolición situadas en el sector central se deben cumplir las siguientes normas:



1. Cerramiento provisional.
2. Para ocupar la vía se debe obtener permiso previo de la Oficina de Planeación, justificando su necesidad.
3. Iluminación para las horas nocturnas, indicativos de peligro
4. Leyendas de prevención para peatones y vehículos.

ARTICULO 87

SANCIONES POR OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

La ocupación con materiales o labores de construcción sin permiso, será sancionada con la suspensión de la obra por la autoridad competente y se le aplicará una multa entre medio y un salario mínimo a favor del municipio, convertible en arresto en la proporción legal para el representante de la firma contratista o la persona que tenga bajo su responsabilidad la ejecución de la obra.

ARTICULO 88

PERMISOS PARA OCUPACION DE VIA PUBLICA

Estos permisos gestionados con la explicación justificada del requerimiento ante la Oficina de Planeación, tendrán una tasa mensual de dos mil pesos (\$ 2.000) por metro cuadrado.

6. PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS PARA URBANIZAR

CAPITULO XIX

TRAMITE DE DOCUMENTOS PARA URBANIZAR

**ARTICULO 89****SOLICITUD DE VIAS OBLIGADAS**

Toda persona que pretenda urbanizar dará cumplimiento al siguiente trámite:

1. Memorial petitorio a la Oficina de Planeación con el fin de que se determinen las vías obligadas, los retiros y otras condiciones adicionales como cesiones obligatorias y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Se adjuntarán cuatro (4) copias heliográficas que proporcionen la siguiente información referida al terreno:
3. Amarre geodésico horizontal y vertical en escala 1:1.000 con indicación de las servidumbres y arborizaciones existentes.
4. Poligonal de amarre en escala 1:5.000 ó 1:10.000
5. Cuadro de árboles especificando su diámetro y especie.

PARRAFO 1: Si las normas de urbanización no son conocidas por el interesado, así lo expresará en su solicitud de vías obligadas para que planeación las proporciones conjuntamente con aquéllas.

ARTICULO 90**SOLICITUD PARA VIAS Y LOTEOS**

Para la obtención del visto bueno de vías y loteo, el interesado, con la solicitud respectiva presentará cuatro (4) copias heliográficas que suministren la siguiente información:



1. Loteo propuesto con sus respectivos retiros y secciones de vías escala 1:1.000

Las manzanas se identificarán con los números de la calle y carrera, y los lotes de cada manzana se numerarán en el sentido contrario al de las manecillas del reloj; cuadro general de áreas especificando área total del terreno y servicios colectivos indicando área, frente, fondo de cada lote por manzana.

2. Perfiles , rasantes.
3. Nomenclatura de las vías en proyecto.

ARTICULO 91

DISEÑO DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

Una vez aprobado el diseño de vías y loteo por la Oficina de Planeación, se proyectará el sistema de redes para los servicios públicos para aprobación por la entidad prestadora de los servicios.

ARTICULO 92

APROBACION DEFINITIVA DE LA URBANIZACION

Para su aprobación definitiva de la urbanización, se debe presentar adjunta a la solicitud respectiva la siguiente documentación:

1. Tres (3) copias heliográficas en escala 1:1.000, aprobadas de cada uno de los servicios básicos, acueducto, alcantarillado y energía.



2. Cuatro (4) copias heliográficas del plano de vías y loteo aprobado, escala 1:1.000.

PARRAFO 1: El interesado, junto con la aprobación definitiva podrá solicitar construcción por etapas o construcción definitiva.

ARTICULO 93

CESION OBLIGATORIA DE AREAS

Aprobada la urbanización, procede la elaboración de la minuta sobre traspaso del derecho de dominio a favor del municipio, de acuerdo a las normas establecidas para vías, servicios colectivos, y zonas verdes y recreativas.

Para tal fin, el interesado aportará tres (3) copias del plano de vías y loteo aprobado y a escala 1:1.000, con sus especificaciones.

PARRAFO 1: En el período de ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, atento al cumplimiento de la exigencias de las normas estipuladas.

ARTICULO 94

ACTA DE RECIBO DE OBRAS

Para obtener el acta de recibo, el urbanizador debe presentar la siguiente documentación:

1. Acta de recibo de redes de servicios públicos expedida por las empresas prestadoras.
2. Acta de recibo de pavimentos, andenes, zonas verdes públicas cedidas, expedida por la respectiva Entidad del Municipio.



3. Garantía de estabilidad de las obras.
4. Copia de la escritura pública de cesión debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

CAPITULO XX TRAMITE PARA CONSTRUIR

ARTICULO 95 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Para cualquier proyecto de construcción, requiere de la licencia respectiva para iniciar su desarrollo.

Esta licencia es expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

Para obtenerla se deben llenar los siguientes requisitos:

1. Solicitud de alineamiento y normas según el tipo de construcción.
2. Aprobación de planos.
3. Pago de impuestos
4. Entrega de licencia.

ARTICULO 96 SOLICITUD DE ALINEAMIENTO

La persona que pretenda construir, procederá a solicitar la fijación de alineamiento y la indicación de los retiros del lote correspondiente.



Dicha solicitud contendrá la siguiente información:

1. Clase de alineamiento para construcción, reforma, adición o información.
2. Localización del lote, citando número de la vía adyacente y distancia en metros de la esquina de la vía menor más próxima; presentar localización a escala 1:1.000
3. Dimensiones del lote en cuanto a área, frente, fondo.
4. Si el lote forma parte de urbanización aprobada, citar el número de la manzana y el lote respectivo.
5. Recibo de pago de los derechos de alineamiento.

PARRAFO : Los derechos de alineamiento son equivalentes en un 10% del valor fijado por metro cuadrado de construcción.

ARTICULO 97

APROBACION DE PLANOS

Para efectos de obtener la licencia, se debe adjuntar los siguientes documentos para la aprobación del proyecto:

1. Alineamiento vigente
2. Planos arquitectónicos: dos (2) juegos de copias heliográficas que incluyan:
 - a. Localización en escala 1:1.000.
 - b. Plantas generales, acotadas con indicativos de retiros, en escala 1:50.



- c. Fachadas en escala 1:50.
 - d. Cortes, mínimo dos, uno longitudinal y otro transversal, en escala 1:50.
 - e. Cuadro de áreas.
 - f. Los planos deben ser firmados por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Concejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, y registrados con anterioridad en la Oficina de Planeación.
3. Planos Estructurales: una (1) copia de los planos y una de las memorias de cálculo, estudio de suelos; cuando el proyecto establezca exigencia de estabilidad y de acuerdo a las normas de sismoresistencia, así lo requiera.

Estos deben ser firmados por un ingeniero civil con tarjeta profesional expedida por el Concejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, registrado con anterioridad en la Oficina de Planeación.

4. Paz y Salvo Predial.

PARAGRAFO 1: El interesado podrá solicitar la asignación de nomenclatura, simultáneamente adicionando una copia de planos arquitectónicos, con previo pago de tasa de nomenclatura.

PARAGRAFO 2: Obtenida la aprobación de planos para la licencia definitiva, el interesado debe entregar los memoriales de responsabilidad del arquitecto proyectista y del constructor, como del calculista estructural y de suelos, si se requiere.

La Oficina de Planeación liquidará los impuestos, como los de ocupación de vías correspondientes.



Presentando los recibos de pago por impuestos, la Oficina de Planeación expedirá la licencia definitiva de construcción y devolverá dos (2) copias de planos firmados y sellados por el representante de planeación, con su respectivo número de licencia que la aprueba.

ARTICULO 98**EDIFICACIONES EN SERIE**

El constructor que se proponga adelantar edificaciones en serie con un mismo plano, podrá acogerse a una sola licencia de construcción, válida para todas las construcciones iguales, por lo tanto necesita un solo plano y un solo alineamiento.

Con todo, el constructor deberá cancelar los impuestos de construcción y alineamiento y la tasa de nomenclatura por cada una de las edificaciones

ARTICULO 99**INSTALACION DE ENERGIA**

El interesado podrá gestionar acometida provisional o definitiva, con la presentación de la licencia de construcción aprobada.

ARTICULO 100**NOTIFICACIONES**

El interesado al recibir la licencia de construcción, debe notificar la fecha de iniciación y la terminación, para el control de la Oficina de Planeación en el seguimiento al cumplimiento de los planos aprobados.

Si existiera modificación durante la construcción de los planos, el constructor debe, a través del arquitecto proyectista, notificar la variación; si ésta cambia más del 30% del plano original, se requiere de aprobación total y debe



solicitarla a través del seguimiento inicial, de lo contrario la obra será suspendida o sancionada.

CAPITULO XXI TRAMITE PARA ADICIONES Y REFORMAS

ARTICULO 101

SOLICITUD PARA ADICIONES O REFORMAS

Para la adición o reforma de toda edificación, el interesado presentará la solicitud ante la Oficina de Planeación, 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 licencia de construcción de la edificación, si existe.

PARAGRAFO : Cuando las modificaciones propuestas generen una adición considerable de las áreas o nuevos usos, el procedimiento será el señalado anteriormente, en licencia para construir .

ARTICULO 102

LEGALIZACION POR REVISION

La adición o reforma que el interesado proponga o efectúe, podrá ser legalizada mediante revisión a criterio de la Oficina de Planeación.

La petición contendrá:

1. Certificación sobre el pago de impuesto predial.
2. Localización de la propiedad.



3. Ultimo recibo de pago de servicios públicos.

ARTICULO 103

INTEGRACION Y DIVISION DE LOTES

Cuando el urbanizador o constructor pretenda hacer la integración de varios lotes o dividirlos físicamente, se observará el siguiente trámite:

1. Memorial petitorio, firmado por el propietario del lote que se pretende integrar o dividir.
2. Cuatro (4) copias heliográficas con la ilustración gráfica de los lotes susceptibles de integración o división, en escala 1:200 ó 1:500.
3. Cuadro de áreas, frente, fondo, de los actuales y propuestos.
4. Certificado de acreditación de la propiedad de los terrenos.

ARTICULO 104

PROYECTOS ESPECIALES

Cualquier otro uso no considerado en las normas establecidas, como la solicitud de una fábrica u otra actividad, que causen contaminación o riesgos a la comunidad, se someterá a estudios previos, para obtener la aprobación de licencias de construcción y las requeridas por las entidades competentes de control de salud y medio ambiente, conjuntamente aceptadas.

ARTICULO 105

VIGENCIA DE NORMAS PARA EFECTOS DE TRAMITES



Toda solicitud relativa a aspectos reglamentados en este capítulo, 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 radicación.

7. SANCIONES

ARTICULO 106

Para la ejecución de obras de urbanismo, edificación o modificación de obras, se requiere permiso expedido por la oficina de Planeación y Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 107

Se entiende por:

a. **Ejecución de obras de urbanismo:** la construcción de obras físicas de infraestructura de permanencia que se ejecutan en un predio para el desarrollo urbanístico.

Elas incluyen delimitación, nivelación, relleno, drenajes, vías y redes de servicios públicos.

b. **Edificación de obras:** la construcción permanente que se levanta en un predio.

c. **Reforma de obras o modificaciones:** la adecuación o cambio físico de la urbanización o construcción.



ARTICULO 108

Quien ejecute obras de urbanismo, edificación o modificación de obras, las inicie sin permiso, o no ejecute de acuerdo a el, se le impondrá suspensión de obra, que garantizará con caución de un salario mínimo legal mensual.

Existiendo la providencia respectiva, el infractor prosigue la obra o la termina; el funcionario con previa comprobación sumaria del hecho, hará efectiva la caución de diez salarios mínimos legales mensuales y ordenará la demolición de la parte en contravención que impuso la suspensión.

ARTICULO 109

Quien termine la obra de urbanismo, edificación o modifique sin permiso, se le impondrá la sanción de la demolición de la obra si no cumple o se ajusta a los requerimientos exigidos por planeación, según el caso.

ARTICULO 110

Quien termine la obra de urbanismo, edificación o modifique sin cumplir con las normas establecidas en el permiso o no cumple con los planos aprobados, se le impondrá reparación de la obra, que será garantizada por una caución suficiente que pericialmente se fije.

PARAGRAFO : En casos anteriores que son sancionados, además se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de la obra.

El infractor tendrá como plazo sesenta (60) días para solucionar su diligenciamiento de licencia o para renovación.



Cumplido este plazo, no se hubiere solucionado la licencia o adecuación de la obra a ellas, se ordenará la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada, o en contravención a la misma, se le aplicarán las multas sucesivas.

ARTICULO 111

RECONSTRUCCION DE INMUEBLES DE CONSERVACION

- Si existiera la demolición de una construcción o edificio cultural, histórico o arquitectónico sin licencia, se procederá a parar dicha actividad y se ordenará la reconstrucción de acuerdo a su estado original.

Si transcurrido el tiempo determinado no se inician las obras de reconstrucción, el municipio se encargará de ejecutarlas a costa del constructor sancionado, con la aplicación en el artículo 69 de la ley 9 de 1.989.

Quienes sean propietarios o poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica que no cumplan con las obligaciones de mantenimiento de éstos, creando amenaza por ruina serán sancionados igualmente.

- Estas edificaciones sólo podrán obtener licencia de reconstrucción del inmueble.

ARTICULO 112

Quien ocupe en forma permanente espacio público como parques, zonas verdes y bienes de uso público o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación, además de la demolición, serán sancionados con multas que



oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales.

PARAGRAFO: Las multas por violación a normas ingresarán al Tesoro Municipal.

ARTICULO 113

- Compete al Alcalde y a los inspectores de policía el conocimiento de las infracciones de que trata este acuerdo.
Estos y los demás funcionarios o empleados oficiales encargados de la vigilancia y control de obras, que por su omisión o negligencia dieron lugar a que se continúen o terminen obras sin permiso, incurrirán en mala conducta que dará lugar, de acuerdo con la gravedad de la falta, a la suspensión o pérdida del empleo.
- En la resolución que imponga sanciones por contravenir el régimen de obras, se ordenará aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de arquitecto, ingeniero y maestro de obras, para la aplicación de las medidas disciplinarias a que hubiere lugar.