



LIBRO I

CARACTER Y AMBITO DE APLICACION

TITULO I

CARACTER Y AMBITO DE APLICACION

CAPITULO I

CARÁCTER Y AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 1. Con la expedición del presente Acuerdo se adopta el Código Urbano del Municipio de Toribio, el cual contiene la definición de normas urbanísticas generales, áreas de actividad y la reglamentación del suelo.

Igualmente se fijan los procedimientos y requisitos que se deben diligenciar cuando se pretenda construir o demoler edificaciones, y determina las licencias y sanciones a que se hagan acreedores quienes incumplan las disposiciones en él establecidas.

ARTICULO 2. El presente Código tiene como ámbito de aplicación las áreas urbana y de expansión urbana de Toribio.

PARAGRAFO 1. LA ZONA URBANA comprende la porción territorial plenamente vinculada al desarrollo urbanístico y que casi en su totalidad cuenta con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

PARAGRAFO 2. EI ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA. comprende la porción territorial proyectada para el crecimiento físico y expansión planificada del área urbana, que no posee en su totalidad capacidad instalada de servicios públicos, pero parte de ella es susceptible de ser incorporada a corto o a mediano plazo al proceso de desarrollo urbano del Municipio.

Para el Municipio de Toribio se determina como áreas de expansión, aquella en la que a largo plazo se puede lograr un desarrollo, facilitándose su integración óptima al contexto urbano actual y al perímetro de servicios proyectado, conservando su estructura urbanística original, elementos hídricos, orográficos, condiciones naturales y cualidades paisajísticas, de igual manera esta área es proyectada evitando situaciones adversas o fenómenos sociales que tiendan a acelerar los procesos urbanísticos o de ocupación del área urbana municipal.

PARAGRAFO 3. LA ZONA RURAL. Comprende la porción territorial definida entre el límite urbano o perímetro urbano y el límite geográfico con los Municipios colindantes.

ARTICULO 3. El elemento que posibilita establecer la división entre territorio urbano y rural es el perímetro urbano.

PARAGRAFO 1. PERÍMETRO URBANO. Se define como el límite que genera el área urbana construida o con grandes posibilidades de construirse en el corto plazo y la cobertura de los servicios públicos. En la Cabecera Municipal se estableció este perímetro conforme al plano base del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC con predios catalogados en suelo urbano, al plano base del Levantamiento Altimétrico y Planimétrico de la Cabecera Municipal de Toribio y a los ajustes técnicos realizados en campo para el proceso de Ordenamiento Territorial en cuanto a cobertura de servicios públicos y sociales, red vial y funcionalidad urbana.

ARTICULO 4. Las características rurales y socioculturales del Municipio de Toribio al estar constituido por Resguardos Indígenas, requiere tener en cuenta las siguientes definiciones.

PARAGRAFO 1. EI ÁREA DE POBLACION. Es el globo de terreno segregado de un territorio indígena que pasa a manos del Municipio con el fin de crear poblaciones. El área de población en donde se encuentra asentada la Cabecera Municipal de Toribio fue adquirida del Resguardo del mismo nombre, mediante Escritura Pública No. 25 del 21 de Marzo de 1.931. Esta área no forma parte del suelo que conforma el área del Resguardo.

PARAGRAFO 2. Los límites del área de Población de la cabecera municipal son:

Al Norte : Río San Francisco, desembocadura del Río San Francisco en el Río I sabellilla.
Al Oriente : Río I sabellilla.
Al Sur : Límites con la Vereda La mina.
Al Occidente : Quebrada El Lasio.
Al Noroeste : Río San Francisco.

ARTICULO 5. El área de Población de la Cabecera Municipal contiene en su extensión, al territorio urbano y parte de territorio rural. El territorio urbano esta definido y delimitado por el Perímetro Urbano.

Las áreas localizadas entre el Perímetro Urbano y el Límite del Área de Población se determinan como suelo rural del Área de Población.

**CAPITULO II
DEL CONTENIDO DEL CODIGO**

ARTICULO 6. Son elementos integrantes del Código la zonificación y el ámbito de aplicación del mismo según áreas de actividad, la reglamentación de usos del suelo, el sistema vial y las normas de carácter general.

ARTICULO 7. La Secretaría de Planeación presentará a consideración del Alcalde, para su trámite ante el Concejo Municipal los Proyectos de Acuerdo que estime necesarios para efectuar las modificaciones o actualizar las normas contenidas en el presente Código, de acuerdo con los estudios que sobre tendencia de desarrollo presente el Municipio.

**CAPITULO III
DE LAS POLITICAS, ESTRATEGIAS Y ESTRUCTURA URBANA**

ARTICULO 8. El territorio urbano y en su efecto la Cabecera Municipal debe entenderse como núcleo de población principal, territorio de todos y cada uno de los habitantes del Municipio, y no solo de los que residen dentro de su perímetro.

PARAGRAFO 1. Como centralidad municipal debe garantizar la prestación de servicios sociales, atención institucional y apoyo logística para las comunidades urbanas y rurales, ante este hecho es deber de la administración municipal reforzar la infraestructura de equipamientos colectivos y mejorar la prestación de los diversos servicios.

ARTICULO 9. Se reforzará el crecimiento físico - urbano del Municipio de Toribio hacia la zona occidental en la Cabecera Municipal, propiciando la consolidación del área urbana pero dentro del perímetro urbano, donde se facilita la posibilidad de ofrecer servicios públicos y sistema vial.

ARTICULO 10. La estructura urbana es la resultante de la interacción de cinco sistemas básicos, espacio público, áreas de actividad, sistema vial, naturaleza y Paisaje; lo que genera un núcleo central básico de actividad múltiple, conformándose así una estructura radial en la que los ejes viales contienen e integran las diferentes áreas de actividad del Municipio de Toribio.

ARTICULO 11. Las políticas urbanas en relación con el crecimiento físico-ambiental del Municipio de Toribio son las siguientes:

- Calidad de vida en Toribio.
- Servicios públicos con calidad y al alcance de todos.
- Salud para todos los Toribianos.
- Educación base del desarrollo social de Toribio.
- Vivienda digna.
- Recreación y deporte formadores de ciudadanos.
- Democracia participativa y equitativa.

- Conciencia Ciudadana
- Atención óptima a grupos Vulnerables.
- Actividades comerciales planificadas.
- Protección de los elementos naturales del medio ambiente Urbano.
- Paisaje Urbano patrimonio de todos.
- Desarrollo comunitario motor del desarrollo urbano.
- Toribio patrimonio cultural y ambiental del Cauca
- Espacio Público, espacio para la interacción social y el desarrollo comunitario: Espacio de Todos.
- Conservemos el patrimonio arquitectónico y cultural.
- Infraestructura vial óptima.

TITULO II
DEFINICIONES A APLICAR EN AREA URBANA, ÁREA DE
EXPANSIÓN URBANA Y ÁREA RURAL

CAPITULO I
DEFINICIONES

ARTICULO 12. Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Código. Ver Anexo al Final.

LIBRO II
ZONIFICACION Y AREAS DE ACTIVIDAD

TITULO I
ZONIFICACION GENERAL

ARTICULO 13. Adóptese como zonificación general las áreas comprendidas del Municipio de Toribio que contiene el área urbana, área de expansión urbana y rural.

CAPITULO I
ZONA URBANA

ARTICULO 14. La Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística. Se realiza para la cabecera municipal, analizando y describiendo las características del territorio urbano y su viabilidad en procesos urbanísticos y constructivos. (Ver plano de Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística).

Áreas Urbanizadas.	I
Áreas sin problemas geológicos aparentes	IA
Áreas que requieren medidas correctivas frente a amenazas de inundación por aguas lluvias.	IB
Áreas que requieren medidas correctivas frente a amenazas de inundación causadas por fuentes hídricas.	IC
Áreas que requieren medidas correctivas frente a amenazas por deslizamientos e inestabilidad de taludes.	ID
Áreas No Urbanizadas - Urbanizables.	II
Áreas que requieren medidas correctivas para ser urbanizables.	IIA
Áreas No Urbanizables.	III
Áreas destinadas a conservación y protección.	IIIA

PARAGRAFO 1. En los planos, que hace parte integral de este acuerdo, se define la zonificación urbana, La zonificación preliminar por aptitud urbanística, y las áreas de actividad y uso del suelo del Municipio de Toribío.

PARAGRAFO 2. Los usos del suelo, las normas y tratamientos urbanísticos que se le dan a cada una de las Áreas de Actividad están consignados en el **LIBRO III, TITULO IV** del presente Código Urbano.

ARTICULO 15. Zonificación Urbana propuesta: (Ver plano Zonificación Urbana - Tratamiento del Suelo - Propuesta).

Zona en bajo Nivel de Desarrollo Urbano	ZDU - 1
Zona en Nivel intermedio de Desarrollo Urbano	ZDU - 2
Área de Expansión Urbana.	AEU
Área de Protección y Conservación Elementos Urbanos, Arquitectónica, Históricas y culturales.	AP-UHC
Área de Protección y Conservación Ambiental.	APA

ARTICULO 16. La Zona en bajo Nivel de Desarrollo Urbano (**ZDU - 1**) esta comprendida por sectores en vías de consolidación, en donde existen grandes lotes con posibilidad de construcción, deficiencias en servicios urbanos y comunitarios y/o servicios públicos básicos domiciliarios, infraestructura vial o servicios sociales urbanos. Las manzanas no están conformadas como tal debido a la existencia de numerosos vacíos urbanos o lotes con potencial para ser construidos.

PARAGRAFO 1. En estas áreas es prioritario la construcción de viviendas (Área de Actividad Residencial - 1 (AR -1), sobre los vacíos urbanos.

PARAGRAFO 2. La Zona definida en bajo Nivel de Desarrollo Urbano debe mejorar y ampliar las redes de servicios públicos básicos.

ARTICULO 17. La Zona en Nivel Intermedio de Desarrollo Urbano (**ZDU - 2**) esta comprendida por sectores consolidados o en vías de consolidación, que requieren de un menor despliegue de Infraestructura y por ende de inversión, presentan mayor densidad de construcciones aunque existen vacíos o lotes con posibilidad de construcción, presenta una trama urbana mas ordenada y clara, se denota una configuración de manzanas, una mayor presencia de instituciones y servicios urbanos y/o comunitarios, persisten deficiencias menores a nivel de servicios públicos básicos domiciliarios y mal estado de la infraestructura vial.

PARAGRAFO 1. En estas áreas es prioritario la construcción de viviendas (Área de Actividad Residencial - 2 (AR-2), Área de Actividad Residencial - 3 (AR-3), sobre los vacíos urbanos.

ARTICULO 18. El área de expansión Urbana (**AEU**) es la porción territorial proyectada para el crecimiento físico y expansión planificada del área urbana, que no posee en su totalidad capacidad instalada de servicios públicos, pero parte de ella es susceptible de ser incorporada a corto o a mediano plazo al proceso de desarrollo urbano del municipio.

PARAGRAFO 1. En estas áreas son prioritarios el uso de vivienda de interés social, es decir, Área de Actividad Residencial - 1 (AR -1), Área de Actividad Residencial - 2 (AR-2), al igual que los espacios de parques y/o zonas verdes.

PARAGRAFO 2. El desarrollo urbanístico para este sector debe tener los patrones originales de configuración urbana, se determinan lineamientos para generar un paisaje urbanístico predominantemente natural, con edificaciones que armonicen con un entorno vegetalizado, se determina un área mínima de lote: 100 m², y un índice de ocupación máximo del 65% del lote.

PARAGRAFO 3. El Principal desarrollo urbanístico para el área de población lo define la construcción de la Central de Acopio regional, localizada en el extremo occidental de la Cabecera Municipal, sin embargo, su establecimiento esta determinado por el entorno inmediato actual y proyectado en el que se debe garantizar los aislamientos necesarios, el control de emisiones acústicas y de gases, la definición del circuito vial de acceso y salida, la moderación de velocidades y las demás exigencias normativas, ya sean urbanísticas y ambientales, para de este modo garantizar la tranquilidad y el normal desarrollo del sector.

ARTICULO 19. El Área de Protección y Conservación de Elementos Urbanos, Históricos y Culturales (**AP-UHC**), es el área en la cual es necesario proteger y conservar los elementos arquitectónicos, urbanísticos o paisajísticos existentes con mérito o valor ambiental, social,

histórico o cultural en la memoria urbana o representativos y simbólicos para el paisaje urbano o rural.

PARAGRAFO 1. Para la Cabecera Municipal los elementos determinados para La Protección y conservación son:

- La Iglesia de Toribio.
- El Cerro de Belén.
- Vivienda típica 1 - Localizada sobre la Calle 4 en inmediaciones a la Quebrada el Lasio.
- Vivienda típica 2 - Localizada sobre la Calle 4 y la Quebrada Cometas.
- Vivienda típica 2 - Localizada en inmediaciones al Barrio Coronado.

PARAGRAFO 1. La conservación de los elementos definidos para el área de protección debe ser estricta, por el valor simbólico que representa en la comunidad. Se debe promover prioritariamente el mantenimiento y mejoramiento, manteniendo el uso del suelo que presentan actualmente como motor de actividad urbana.

ARTICULO 20. El Área de Protección y Conservación Ambiental se determinan para proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor ambiental para el paisaje urbano o rural.

PARÁGRAFO 1. Sobre estas áreas es prioritario los procesos de revegetalización y/o reforestación, al igual que la recuperación de la fauna y flora representativa de la región.

PARÁGRAFO 2. El acceso humano a estas áreas no debe restringirse totalmente, por el potencial recreativo y de esparcimiento, al igual que la importancia social que tiene.

ARTICULO 21. Áreas de Actividad del suelo urbano (ver plano de uso del suelo y áreas de actividad -propuesta.)

Área de Actividad Institucional	AAI
Área de Servicios Municipales	ASM
Área Especial de Servicios Hospitalarios	AESH
Área de Actividad Comercial y de servicios	ACS
Área de Actividad Mixta	AMM
Área de Actividad Residencial - 1	AR-1
Área de Actividad Residencial - 2	AR-2
Área de Actividad Residencial - 3	AR-3
Área Especial de Actividad Comunal	AEC
Área de Actividad Recreativa y Deportiva	ARD
Área de Actividad Cultural	ACU

Área de Parques y/o Zonas Verdes
Área de Actividad Agrícola Menor
Área de Protección Ambiental

APZV
AGM
APA

CAPITULO II

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 22. Uso del suelo en el Área de Expansión Urbana: ver plano de uso del suelo y áreas de actividad - Propuesta.

Área de Actividad Comercial y de servicios
Área de Actividad Mixta
Área de Actividad Residencial - 1
Área de Actividad Residencial - 2
Área de Parques y/o Zonas Verdes
Área de Actividad Cultural
Área de Actividad Agrícola Menor
Área de Protección Ambiental

ACS
AM
AR-1
AR-2
APZV
ACU
AGM
APA

LIBRO III

NORMAS GENERALES PARA CADA AREA DE ACTIVIDAD

TITULO I

DE LAS NORMAS GENERALES

CAPITULO I

NORMAS GENERALES

ARTICULO 23. El área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible es el siguiente.

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| a. Para vivienda de una sola alcoba | 45 M2 |
| b. Para vivienda de dos alcobas | 54 M2 |
| c. Para vivienda de tres alcobas | 72 M2 |

d. Para vivienda mayor de tres alcobas el índice habitabilidad se incrementa en 20 M² por cada alcoba adicional.

PARÁGRAFO 1. Este índice de habitabilidad mínima se entiende con exclusión de las áreas para acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques de multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

ARTICULO 24. Para la aplicación de las normas se entiende como altura del piso la distancia vertical de los (3) tres metros lineales entre 2 pisos finos y consecutivos.

ARTICULO 25. La altura máxima permitida se definirá por cada una de las áreas de actividad.

ARTICULO 26. Todas las edificaciones destinadas al uso residencial deberá solucionar debidamente lo concerniente a la iluminación y ventilación de los espacios internos de la vivienda.

CAPITULO II REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 27. SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos dentro del Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su construcción y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, definidas en el estudio de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 28. A cada uno de los usos del áreas de actividad determinadas en la Zonificación General, se les asignarán los usos del suelo dependiendo de la actividad económica y el nivel de impacto que ocasiona su desarrollo.

ARTICULO 29. La Secretaría de Planeación se encargará de estar actualizando la anterior clasificación con el fin de adoptarse a las tendencias de desarrollo económico del Municipio de Toribío.

ARTICULO 30. En todas las áreas de actividad se permitirá el uso anexo, o sea el desarrollo de labores domésticas de las que obtengan ingresos los residentes, siempre que sean desempeñadas por ellos mismos exclusivamente, sin generar un impacto negativo en el entorno (causar molestias a sus vecinos), que el local de trabajo no sea visible desde la calle, que no se emplee aviso publicitario alguno y no se consuma energía de más de 3 HP trifásica.

CAPITULO III DETERMINACION DE LOS USOS EN LOS EJES VIALES

ARTICULO 31. La Secretaría de Planeación determinará los usos en los ejes del sistema vial urbano, dependiendo de las características propias del eje, igualmente se determina en la sectorización de actividades comerciales y de servicios las actividades permitidas sobre los corredores comerciales.

ARTICULO 32. Los predios con frente a los ejes principales del sistema vial urbano se considerarán como áreas de actividad mixta y sus usos se determinarán por tramos, teniendo en cuenta las características del área de actividad que atraviese.

TITULO II ZONIFICACIÓN PRELIMINAR POR APTITUD URBANÍSTICA EN EL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA.

ARTICULO 33. Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística. Esta zonificación se realiza con el fin de que se tenga en cuenta los aspectos de prevención a amenazas de tipo geológico, cuando se adelanten los programas de urbanización y se tomen las respectivas medidas correctivas, de ser necesario. Sin embargo, es muy importante aclarar que este análisis subjetivo y preliminar, no sustituye estudios de suelos, ni de tipo geotécnico específicos, que se deben elaborar para garantizar la calidad de las obras, frente a la estabilidad de los sectores sin o con problemas geológicos y/o geotécnicos.

ARTICULO 34. Áreas Urbanizadas. En estas áreas se ubica la mayor parte de las edificaciones y construcciones que ocupan el área urbana.

PARÁGRAFO 1. Áreas Urbanizadas sin problemas geológicos aparentes (IA). Pertenecen a esta categoría las áreas con construcciones que aparentemente no presentan problemas de inestabilidad del suelo o de inundaciones por desbordamiento de fuentes hídricas o aguas lluvias, pero son susceptibles a los sismos, los cuales solamente se previenen mediante la adopción de los planes de contingencia elaborados por el Comité Local de Prevención y Atención de Desastres y mediante la aplicación de normas de sismoresistencia en las construcciones.

En la Cabecera Municipal de Toribío se distribuye en los barrios La Unión, El Centro, parte baja de Belón, Primero de Mayo y parte de El Paraíso. En sectores de los barrios Belón y Primero de Mayo deben realizarse obras preventivas como son la continuación del alcantarillado para aguas lluvias, instalación y renovación de redes eléctricas y de alumbrado público, adecuación de cunetas y alcantarillas y capacitación en atención y prevención de desastres.

PARÁGRAFO 2. Áreas urbanizadas que requieren medidas correctivas frente a amenaza de inundación causada por aguas lluvias (IB). Corresponde a aquellas áreas de la Cabecera Municipal, que en épocas de fuertes e intensas lluvias se inundan debido a la carencia de

alcantarillado pluvial. Este problema afecta principalmente construcciones ocasionando desestabilización de cimientos, así como también deterioro de las calles.

Se debe realizar un estudio técnico que permita determinar el método más apropiado para manejar las aguas lluvias provenientes del cerro tutelar ubicado en el barrio belén y las aguas que corren por el camino real que lleva a la vereda La Mina. Si se hace un manejo técnico para el manejo de aguas lluvias en las zonas de ladera ubicadas en el costado oriental de la Cabecera Municipal, se disminuiría de manera representativa el problema de inundación de las calles del casco urbano de Toribío.

PARÁGRAFO 3. Áreas urbanizadas que requieren medidas correctivas frente a amenazas de inundación causadas por fuentes hídricas (I C). Corresponde a áreas urbanizadas que presentan problemas de inundación por desbordamiento de fuentes hídricas como son la quebrada Cometas y la quebrada Seca, zanjones y acequias. Estos problemas son mitigables mediante la construcción técnica de obras civiles, de adecuación y reubicación de viviendas localizadas en las márgenes de las fuentes hídricas naturales. Se debe recuperar la franja de protección de las fuentes hídricas en 30 m. desde la orilla de las quebradas hacia la margen, en donde no deben haber viviendas. Se debe tener un Plan de Contingencia y alarmas para una oportuna evacuación de la zona.

Se deben tomar medidas de mitigación sobre la acequia o cañada que se origina en inmediación de la cancha en construcción del barrio El Premio, mediante obras civiles como muros de contención, canalización y filtros de evacuación, acompañadas de revegetalización apropiada, de tal forma que a mediano plazo se logre estabilizar este sector.

PARÁGRAFO 4. Áreas urbanizadas que requieren medidas correctivas frente a amenazas por Deslizamientos e inestabilidad de taludes (ID). Esta área corresponde a unos sectores de los barrios Belén, Coronado, la Unión, Primero de Mayo y el sector del Molino (barrio El Centro), en donde se presenta susceptibilidad a deslizamientos e inestabilidad de taludes, por este hecho se requiere tomar medidas especiales de prevención y mitigación a corto plazo.

En la parte alta de los barrios Belén y el coronado se debe implementar un manejo adecuado de las aguas lluvias complementado con muros de contención en lugares puntuales. En el barrio La Unión se requiere la construcción de muros de contención en sitios puntuales como por ejemplo en la Institución Educativa donde funciona la primaria y en todas las casas que bordean el barrio en dirección al Río San Francisco. En el barrio Primero de Mayo, es vital la reubicación de cinco (5) viviendas que se encuentran sobre el talud que forma el cauce del río. Una vez reubicadas las familias se deben demoler las casas y liberar la franja de protección del río restringiendo todo tipo de infraestructura.

ARTÍCULO 35. Áreas No Urbanizadas - Urbanizables (II). Son áreas en las que se pueden adelantar procesos urbanísticos y constructivos en busca del desarrollo urbano y la expansión urbana en áreas aptas para este fin.

PARÁGRAFO 1. Áreas no urbanizadas que requieren medidas correctivas para ser urbanizables (IIA). En estas áreas se deben dar las medidas correctivas para garantizar la

Integridad de las personas y edificaciones allí asentadas, medidas encaminadas al manejo de aguas lluvias, mediante la continuidad del alcantarillado pluvial que de cubrimiento a toda el área urbana de Toribio, arreglos en los niveles de algunas vías y construcción de cunetas.

ARTÍCULO 36. Áreas No Urbanizables (111). Son áreas urbanas no urbanizables que presentan limitaciones, por lo que no podrán ser urbanizadas ni destinadas a cualquier desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO 1. Áreas no urbanizables destinadas a protección y conservación (111A). "Son las zonas correspondientes a las franjas de protección de las fuentes hídricas naturales y artificiales, tanto para conservación del recurso hídrico, estabilidad de los taludes de los cauces y recuperación del bosque de galería como para la protección de las viviendas frente a desbordamientos que puedan presentar".

En dichas áreas no se deben adelantar procesos urbanísticos por la importancia ecológica que representan. Sólo se permiten edificaciones de baja envergadura y bajo impacto ambiental y paisajísticos o recreativos que refuercen el carácter lúdico y de conservación de estas áreas.

TITULO III DEL TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO CAPITULO I TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 37. Los tratamientos del suelo son el tipo de acciones que debe adelantar la Administración Municipal y la Secretaría de Planeación para promover un bienestar general de la población, el mejoramiento ambiental del área urbana al igual que condiciones de homogeneidad urbanística y paisajística.

Los tipos de tratamientos del suelo son:

ARTÍCULO 38. RECUPERACIÓN. Se considera dentro de esta categoría las áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados o sectores urbanos deteriorados y asentamientos humanos en riesgo. Particularmente se consideran las rondas de los drenajes y los humedales localizados en el interior del perímetro urbano.

PARÁGRAFO 1. En estas áreas es necesario adelantar procesos que tiendan a reestablecer las condiciones ambientales, paisajísticas y/o urbanísticas para integrarlas al contexto urbano, siendo prioritario para la administración municipal en corto tiempo.

ARTÍCULO 39. MEJORAMIENTO. Constituyen las áreas sujetas a acciones dirigidas a y que combinan de manera integral, los tratamientos de consolidación y recuperación.

ARTICULO 40. DESARROLLO. Se consideran en esta zona las áreas urbanas con bajo grado de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el Componente Urbano del Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 41. CONSOLIDACIÓN. Se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas en donde existe déficit o carencia de servicios públicos, equipamientos de servicio social y problemas de accesibilidad.

ARTICULO 42. RENOVACIÓN. Son acciones encaminadas a transformar un sector en su totalidad a consecuencia del deterioro o transformación en sectores urbanos caóticos o en colapso, donde se busca el cambio de uso o de las características de este con el ánimo de reactivar y mejorar urbanística y ambientalmente un área determinada.

ARTICULO 43. DENSIFICACIÓN. Son áreas sin procesos urbanísticos donde hay plena viabilidad para su ocupación.

PARÁGRAFO 1. Los procesos de densificación en zona con nivel bajo e intermedio de desarrollo urbano se adelantaran en un lapso corto y medio de tiempo.

PARÁGRAFO 2. Los procesos de densificación en el área de expansión urbana se adelantaran a largo plazo regidos por el presente Código Urbano y con el debido control físico de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 44. PRESERVACIÓN ESTRICTA. Se refiere a los terrenos que, aunque se encuentran localizados al interior del área urbana, contienen ecosistemas naturales valiosos y/o presentan alto nivel de amenaza natural, por lo cual debe evitarse cualquier tipo de intervención antrópica que lo afecte.

ARTICULO 45. PRODUCCIÓN AGRÍCOLA. Constituye las áreas o sectores urbanos sujetos a acciones que buscan la ocupación del suelo por cultivos de bajo impacto ambiental, garantizando en la seguridad alimentaria de los habitantes.

TITULO IV DEL USO EN CADA UNA DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD

CAPITULO I ÁREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (AAI)

ARTICULO 46. El Área de Actividad Institucional es aquella destinada a la prestación de servicios sociales asistenciales y administrados en diferentes niveles de servicio requeridos por la población.

Estos se clasifican de acuerdo, impacto social, urbanístico y ambiental así:

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con su uso residencial en razón a su bajo impacto social, urbanístico y ambiental:

Guarderías, jardines infantiles, escuelas primarias, puestos de salud, oficinas de correo telegráfico, casa comunales.

GRUPO 2: Son aquellos que por su carácter, magnitud e impacto sobre el espacio público no deben mezclarse con el uso residencial, aún cuando deben localizarse en sus cercanías.

- Colegios de enseñanza media, institutos técnicos especializados, centros de capacitación para adultos.
- Puestos de policía y defensa civil, oficinas descentralizadas del Gobierno.
- Bibliotecas Públicas, Asociaciones Profesionales, iglesias, centros parroquiales.

GRUPO 3: Son aquellos incompatibles con el índice residencial dado el alto impacto social que producen, por lo tanto su localización puede ser consultada a **La Secretaría de Planeación** y /o a la Secretaría de Obras Públicas.

- Centros universitarios y grandes conglomerados de educación secundaria y técnica.
- Notarías, juzgados, oficinas de recaudación de Impuestos.
- Instalaciones militares.

ARTICULO 47. De las zonas Institucionales.

Usos Principales: Institucionales Grupos 1, 2 y 3

Usos complementarios: Recreativos grupos 1 y 2

ARTICULO 48. Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos, será objeto de concertación con La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 49. Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir plenamente con la aprobación de los organismos y entidades que regulen y controlen este tipo de actividades.

ARTICULO 50. Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas contemplada en el Código.

ARTICULO 51. Las áreas de aislamiento requeridas para mitigar el impacto ambiental, deben localizarse en su totalidad dentro de los lotes donde se encuentre el uso principal.

CAPITULO II ÁREA DE SERVICIOS MUNICIPALES (ASM)

ARTICULO 52. Esta comprendido por sectores urbanos en los que existen servicios Municipales se dividen en transporte, servicios públicos, servicios funerarios, servicios carcelarios, disposición y tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Son incompatibles con el índice residencial dado el alto impacto social que producen, por lo tanto, su localización puede ser consultada a La Secretaría de Planeación y/o a la Secretaría de Obras Públicas.

a. DE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE Y VIABILIDAD:

Usos Principales: Terminales terrestres, de pasajeros y de carga

Usos complementarios: Los necesarios para el buen funcionamiento del uso principal.

b. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS:

Usos Principales: Instalaciones de acueducto alcantarillado, energía y teléfonos.

Usos Complementarios: Oficinas restaurantes y cafeterías, y vivienda del celador como parte integrada del uso principal.

c. DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS.

Usos Principales: Cementerio Municipal, hornos crematorios, salas de velación y capillas.

Usos Complementarios: Funerarias, cafeterías, y vivienda del celador.

d. DE LOS SERVICIOS CARCELARIOS:

Usos Principales: Cárceles y Correccionales.

Usos Complementarios: Talleres industriales, artesanales e integrados al uso principal.

e. DE LOS SERVICIOS DE DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS LIQUIDOS Y SÓLIDOS

Usos principales: Plantas de Tratamiento de desechos líquidos y sólidos, puntos de transferencia de basuras.

ARTICULO 53. Determinase como área Especializada de Servicios Municipales los sectores definidos para la ubicación del Terminal de Transporte, El Cementerio, la Planta de Tratamiento de Aguas residuales y la Central de Sacrificios para el Municipio de Toribio.

ARTICULO 54. El Terminal de Transporte es planteado en el sector de El Premio, el área esta delimitada por las Carreras 8ª y 9ª y las Calles 2ª A y 3ª (Ver plano - Plan Vial). El sitio presenta condiciones favorables para su desarrollo, sin embargo, requiere de medidas correctivas para la estabilización de taludes y la clarificación del circuito vial de acceso y salida.

ARTICULO 55. Estas áreas deben localizarse en zonas estratégicas, con un bajo contacto con el entorno, permaneciendo como equipamientos aislados.

PARÁGRAFO 1. Los tipos de aislamientos y medidas técnicas necesarias para un funcionamiento adecuado y de bajo impacto para el paisaje rural y su entorno inmediato son:

- Barrera visuales (cerramiento arbóreo preferiblemente).
- Barreras acústicas (Barreras arbóreas y creación de montículos de tierra en la periferia para control acústico).
- Actividades interiorizadas únicamente.
- Estructura vial óptima y funcional.

ARTICULO 56. Para la localización y funcionamiento del área especializada de Servicios Municipales en suelo rural, se requiere de la licencia ambiental otorgada por la corporación Autónoma regional del Cauca C.R.C.

CAPITULO III

ÁREA ESPECIAL DE SERVICIOS HOSPITALARIOS (AESH)

ARTICULO 57. Se determina como área especial de servicios hospitalarios, el sector en el que se ubica el Hospital Álvaro Ulcue, en la Cabecera Municipal de Toribio.

ARTICULO 58. Esta zona será objeto de un tratamiento especial, con el fin adoptar usos de bajo impacto negativo que estén acorde a las características del sector y evitar actividades que atenten con la tranquilidad, el ornato y el entorno urbanístico de esta zona en especial.

ZONA DE INFLUENCIA AL CENTRO DE SALUD.

Zona Influencia Hospital	Área	Frente	Altura	Índice Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar	160.00	8.00	6.00	140%	70%
Vivienda Bifamiliar	240.00	10.00	6.00	140%	70%
Vivienda Multifamiliar	240.00	12.00	9.00	210%	70%

2. AISLAMIENTO:

Posteriores: 3.00 Metros a partir de la cubierta del Segundo Piso.

Antejardín: 3.00 Metros de áreas de nuevo desarrollo si las condiciones físicas lo permiten, y para el área consolidada donde no exista no se exigirá.

PARAGRAFO: Usos compatibles. Comercio y servicios definidos como Permitido (P) para el sector donde se ubican El Hospital Álvaro Ulcue (sector 3) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector, en el la Cabecera Municipal de Toribio, Recreativo grupo 1

Usos Restringidos: Los demás que hacen parte del presente Código.

**CAPITULO IV
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS (AC)**

ARTICULO 59. Se entiende por Área de Actividad Comercial y de servicios, aquellos sectores que presentan exclusivamente uso comercial y de servicios, en los que predomina las actividades de intercambio comercial y/o prestación de servicios, los predios en su totalidad están dedicados a estas actividades. Se debe promover la consolidación ordenada de estas áreas.

1. USOS PRINCIPALES

Área de Actividad Comercial y de servicios.	AREA LOTE	FRENTE ML	ALTURA ML (máxima)	Índice de Construcción	Índice Ocupación
Locales Individuales	120.00	8.00	3.00	210%	70%
Agrupaciones de Locales	240.00	12.00	6.00	210%	75%
Centros comerciales	900.00	30.00	12.00	320%	75%

Estos son los requerimientos mínimos.

2. AISLAMIENTOS:

Posteriores: 3.00 metros a partir del segundo piso

Retraceso: 3.00 metros en área de nuevo desarrollo, el área Consolidada donde no exista antejardín no se exigirá.

3. **Estacionamientos:** Uno (1) por cada 4 locales comerciales o por cada 360 M² solucionado al interior del área de paramento de la edificación. (Siempre y cuando las condiciones físicas lo permitan).

4. **Altura Máxima:** 4 Pisos o 12 Metros.

ARTICULO 60. Se permitirá en esta área, exclusivamente actividades comerciales, de servicios, de bajo y medio impacto compatibles con el entorno. Las actividades adecuadas y permitidas se definen de acuerdo a la sectorización de actividades comerciales y de servicios en el área urbana.

ARTICULO 61. En estas áreas se pueden desarrollar locales individuales comerciales y de servicios, agrupaciones de locales y/o oficinas, centros comerciales, conglomerados comerciales, hoteles, plazas de mercado (planificadas), entre otras, teniendo en cuenta lo definido en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la Cabecera Municipal de Toribio, y su viabilidad con respecto a las características del entorno)

PARAGRAFO: Usos compatibles. Recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupo 1 y 2.

CAPITULO V

AREA DE ACTIVIDAD MIXTA (AM)

ARTICULO 62. Se entiende por Área de Actividad, Comercial aquellos sectores residenciales que por razones socioeconómicas presentan usos Comerciales y de Servicios, existen actualmente expectativas de cambios en el uso del suelo, por su cercanía a las áreas de actividad comercial, donde debe propiciarse la consolidación en orden de estas áreas.

1. USOS PRINCIPALES

Área de Actividad Mixta	AREA LOTE	FRENTE ML	ALTURAM L	Índice de Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar	140.00	8.00	9.00	210%	70%
Vivienda Bifamiliar	250.00	12.00	9.00	210%	70%
Multifamiliar hasta 4 pisos	350.00	20.00	12.00	380%	70%

2. AISLAMIENOTOS:

Posteriores: 3.00 metros a partir del segundo piso
Retrosoco: 3.00 metros en área de nuevo desarrollo, el área Consolidada donde no exista antejardín no se exigirá.

3. **Estacionamientos:** Uno (1) por cada 300 M² solucionado al interior del área de paramento de la edificación.

4. **Altura Máxima:** 4 Pisos o 12 Metros.

ARTICULO 63. Se permitirá en esta área, en general actividades comerciales, de servicios e industriales referidos a la microempresa de bajo y medio impactos compatibles con la vivienda y necesarios para la prestación de servicios o la generación de empleo (ver Tabla de actividades comerciales y de servicios adecuadas por sector en el área Urbana).

ARTICULO 64. Se podrán desarrollar edificaciones residenciales unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares y Multifamiliares, Edificaciones Mixtas, Conjuntos y Agrupaciones Compatibles con los Usos Principales.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles. Comercio definido como **Permitido** (p) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector, en el la Cabecera Municipal de Toribio , Recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupo 1 y 2.

CAPITULO VI ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

ARTICULO 65. Reglamenta mediante este código el tipo de establecimientos comerciales que se aplicarán según el impacto sobre las áreas de actividad residencial, el espacio público, urbano y el medio ambiente, el uso y las actividades comerciales, se clasifican de acuerdo con sus características generales y el impacto urbanístico, paisajístico y ambiental que genera en su entorno o igualmente el riesgo que genere su desarrollo en determinado sector.

Para las actividades comerciales son tenidos en cuenta factores como son el tipo de distribución (minorista o mayorista) y la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional).

PARÁGRAFO 1. La viabilidad del uso comercial y de servicios en los sectores planteados, se establece de acuerdo a las siguientes convenciones:

P. Permitido	X. No permitido
R. Restringido	E. Existentes
ACT. Aprobación por Comité Técnico	Sec. Sobre corredor comercial

P. Permitido. Sobre el sector se permite el desarrollo comercial o de servicios (y/o Institucional) cumpliendo las normas, lineamientos y requerimientos establecidos.

R. Restringido. Se define como uso restringido aquel que debe cumplir con las normas establecidas para su correcto funcionamiento, debido al impacto que pueda generar en el entorno

(sector de ubicación). Los establecimientos que estén en funcionamiento actualmento y que a partir de la siguiente clasificación se determinen como uso restringido, deberán determinar en conjunto con La Secretaría de Planeación el tiempo adecuado y necesario para adoptar una nueva reglamentación, para continuar con su funcionamiento con las adecuaciones necesarias.

X. No permitido. Restringido totalmente, los desarrollos existentes en sectores no permitidos deben trasladarse a otros sectores donde sea factible y permitido su implementación.

E. Existentes. Son los usos que en la actualidad se encuentran en funcionamiento en el área de ubicación, pero no es permitido desarrollos de similares características y tipología.

Sec. Sobre corredor comercial. Se permite la ubicación de comercio unicamente sobre el corredor comercial determinado para el sector correspondiente en el plano de actividades comerciales y de servicios.

Act. Aprobación por Comité Técnico de Planeación. Son los usos que requieren someterse a un estudio por parte del Comité Técnico de Planeación para su aprobación o negación, debido al alto impacto que puede generar en cualquier sector planteado. Su localización solo podrá realizarse en las áreas definidas en plano uso del suelo y áreas de actividad - propuesta (Actividad comercial y de servicios).

PARÁGRAFO 2. El Comité Técnico de Planeación debe estar integrado por La Secretaría de Planeación, la Secretaría de Gobierno y Participación Comunitaria, Personero Municipal, representante del Concejo Municipal y representantes del establecimiento y de la comunidad afectada.

ARTICULO 66. La viabilidad del uso y las actividades comerciales y de servicios en la Cabecera Municipal, se define a continuación:

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE COMERCIO PERMITIDAS POR SECTOR EN LA CABECERA MUNICIPAL DE TORIBIO					
	S1	S2	S3	S4	S5
Comercio minorista productos uso Cotidiano					
Activos para el uso.	P	P	P	P	P
Alhacería y alfarería.	P	P	P	P	P
Alfombras y manufacturas de cuero.	P	P	P	P	P
Alparraca y farrasca, comederos, frascos, vajillas.	P	P	P	P	P
Alparraca.	P	P	P	P	P
Panaderías y bizcocherías.	P	P	P	P	P
Papelería resisterías, tarjetería y dibujo.	P	P	P	P	P
Plantas y viveros.	Act	X	P	P	P
Prendas de vestir.	P	R	P	P	X
Salamentaría.	P	R	P	P	R
Sastrería y costura.	P	X	P	P	X
Supermercados hasta 300 m2	P	R	P	P	R

TABLA DE TIPOLOGÍAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR SECTOR EN LA CABECERA MUNICIPAL DE TORIBÍO					
Comercio minorista sanitario o frecuente					
Accesorios de madera y metal	P	R	P	P	P
Adornos y decoración, artesanías	P	P	P	P	X
Artículos deportivos, Camping y Juguetería	P	R	P	P	X
Artículos electrónicos y electrodomésticos	P	R	P	P	X
Comercialización de artículos ferreteros	Act	X	Act	X	X
Comercio de productos plásticos y cauchos	P	R	P	P	P
Comercio menor de productos agrícolas	P	P	R	P	P
Electrodomésticos y telecomunicaciones	P	P	P	P	X
Estancos	Act	R	R	Act	X
Ferretería menor	Act	X	P	P	X
Fotografía, joyería, platería, computadores	P	X	P	P	X
Instrumentos de precisión y musicales	P	X	P	P	X
Libros y cómics	Act	R	R	R	R
Materia didáctica y de enseñanza	P	X	P	P	X
Materiales médicos y odontológicos, ópticas	P	X	P	P	X
Muebles y sillas para el hogar y oficina	P	R	P	P	X
Platería, joyería y alfileres	P	R	P	P	X
Productos químicos no tóxicos	P	P	R	P	P
Repuestos livianos, repuestos para automotores y motos	Act	X	R	P	P
Supermercados	P	Act	R	P	R
Tecidos, ropa industrial y trabajo	P	Act	P	P	P
Veterinarios, comercio menor de animales domésticos	P	X	P	P	R
Vidrios y espejos	P	X	P	P	X
Comercio minorista industrial					
Accesorios e implementos especiales para la minería y maquinaria	R	X	X	P	P
Cemento, concreto, grava, arena	X	X	X	P	R
Deposito de materiales de construcción	P	R	X	P	P
Ventas de aluminio, hierro, chapas, varillas	R	X	X	P	P
Y otros	P	X	X	P	P
Comercio mayorista					
Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos					
Maquinaria agrícola	X	Act	X	P	P
Maquinaria industrial (equipos y accesorios)	X	Act	X	P	P
Comercio mayorista en general	X	R	R	P	P
Bebidas alcohólicas y no alcohólicas	X	P	R	P	P
Deposito mayorista de alimentos procesados	R	Act	X	P	P
Ferretería mayorista	R	Act	X	P	P
Maquinaria	R	Act	X	P	P
Materia prima para la industria alimenticia	R	P	R	P	P
Materia prima diferentes a la alimenticia	X	P	R	P	P
Supermercados	Act	Act	Act	P	P
Comercio minorista de recuperación de materiales					
Compraventa de chatarra	X	X	X	X	X
Compraventa de papel, vidrio y chatarra	X	X	X	X	X

Comercio	X	X	X	Act	X
Uso de Almacén	P	R	R	P	P
Industria	X	X	R	Act	X
Uso Geográfico y Carta	X	X	R	Act	X
Otros					
Carreteras y Estaciones	P	R	P	R	X
Deportivos y lugares de recreamiento	X	R	X	R	P
Uso de edificios históricos monumentales	R	X	R	X	X
Servicios de salud y recreación	R	X	Act	R	X

ARTICULO 67. Para cualquier otra actividad comercial y de servicios planteada que no haga parte de la anterior lista es necesario consultar a la Secretaría de Planeación y al Comité Técnico de Planeación quienes serán los que definan su viabilidad.

CAPITULO VII AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR -1

ARTICULO 68. Se entiende como área de Actividad Residencial AR-1 aquellas zonas que se aplicará un plan parcial de mejoramiento integral que por sus características son sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de Equipamientos, Zonas Recreativas y Servicios Públicos entre otros aspectos se debe propiciar la consolidación de estas áreas.

1. USOS PRINCIPALES

Actividad R-1	Área Lote mínimo	Frete MI	Altura Máxima	Índice Construcción	Índice de Ocupación
Vivienda Unifamiliar	100	5.00	6.00	150%	65%
Vivienda Bifamiliar	150	9.00	6.00	170%	70%
Multifamiliar	260	12.00	9.00	280%	70%

2. AISLAMIENTO

POSTERIORES: 3.00 metros a partir del Segundo Piso.
RETROCESOS O ANTEJARDÍN: 2.00 Metros, Solo Exige Sobre Vía Peatonal.
GARAJES: En soluciones de conjunto se exige un Estacionamiento al descubierto por cada siete (7) viviendas mínimo.

ARTICULO 69. Se determinarán en esta zona, las edificaciones existentes que deseen readecuar la vivienda unifamiliar con una altura máxima de dos pisos (5ML), el aprovechamiento del antejardín, para localización de la escalera cuando este antejardín sea igual o mayor a dos (2) metros.

ARTICULO 70. Toda nueva edificación, reforma mayor, adición o subdivisión de construcciones existentes deberán plantear los aislamientos determinados para la vivienda con Normas Mínimas y conservar la altura permitida en el área y la línea de paramento definida.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles: Comercio grupo 1, recreativos grupos 1 y 2. Institucional grupos 1 y 2. Y **Usos Restringidos:** los demás que hacen parte del presente Código.

CAPITULO VIII AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - AR-2

ARTICULO 71. Esta Área de Actividad está conformada por sectores urbanos que presentan estado de desarrollo incompletos, cobertura incompleta de servicios públicos básicos domiciliarios, deficiencia en equipamientos comunales, sin embargo, a nivel del paisaje tiene características de homogeneidad y buen estado de las edificaciones: continuidad de la paramentación general, los desarrollos posteriores han continuado fortaleciendo esta tendencia, predominando estas área de actividad en el área urbana.

Se les aplicarán políticas, planes parciales que conlleven al desarrollo urbanístico progresivo, en busca de la satisfacción de necesidades prioritarias de sus habitantes, promoviendo la consolidación y/o densificación con miras a la utilización más eficiente del suelo. Dentro de las acciones determinadas para estas áreas esta el mejoramiento de las infraestructuras de servicios, equipamiento, espacio público y vías.

1. USOS PRINCIPALES

Actividad	AR-2	Área Lote Mínimo	Frente ML	Altura ML	Índice Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar		120.00	8.00	6.00	160%	65%
Vivienda Bifamiliar		200.00	10.00	9.00	160%	65%
Multifamiliar hasta 4 pisos		420.00	15.00	12.00	320%	70%

2. AISLAMIENTOS

POSTERIORES:

5.00 Metros a partir del Segundo Piso.

RETROCESOS O ANTEJARDINES:

En áreas de nuevo desarrollo será de 8.00 mts mínimo.

GARAJES:

En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento por cada siete (7) viviendas.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles: comercio y servicios definidos como **permitidos** (p) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la cabecera municipal de Toribio. recreativos grupos 1 y 2, Institucional grupos 1 y 2.

Usos restringidos: Comercio y servicios establecidos como **restringidos** (R) o **No permitidos** (X) en la tabla de topologías de comercio y servicios permitidos por sector en el la cabecera municipal de Toribio.

CAPITULO IX DEL AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-3

ARTICULO 72. Se entiende por área de actividad residencial AR-3, los sectores que se encuentran consolidados o urbanizados, condicionadas por su tamaño predial existente, a nivel del paisaje tiene características de homogeneidad y buen estado de las edificaciones; los desarrollos posteriores han continuado fortaleciendo esta tendencia, predominando estas área de actividad en el área urbana. Corresponde a los sectores en donde se localizan viviendas técnicamente planeadas, independientes, con toda la prestación de servicios públicos, y con viabilidad para acceder a servicios como el teléfono y la televisión, codificada, entre otros. Sus características urbanísticas con capacidad ó no de liberación volumétrica y su tratamiento serán de **DENSIFICACIÓN**.

1. USOS PRINCIPALES

AREA	ACTIVIDAD	AR-3	Area Lote	Frente M	Altura ML	Índice Construcción	Índice Ocupación
	Vivienda Unifamiliar		180.00	12.00	6.00	160%	65%
	Vivienda Bifamiliar		280.00	14.00	6.00	180%	65%
	Multifamiliar hasta 4 pisos		360.00	18.00	12.00	280%	65%
	Multifamiliar más de 4 pisos		420.00	24.00	18.00	Por piso adicional 50% del área del lote	70%

2. AISLAMIENTO

Posteriores: 4.00 Metros a partir del segundo piso
Retroceso o antejardín: 3.00 Metros en área de nuevo desarrollo en el área consolidada donde no exista antejardín no se exige.

PARAGRAFO: Usos compatibles: comercio grupo 1, recreativo grupo 1, Institucional grupo. Y **Usos restringidos** los demás que hacen parte del presente Código.

CAPITULO X

ÁREA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO COMUNAL (AEC).

ARTICULO 73. Estas áreas se definen para que posibiliten el desarrollo comunitario de los barrios de la cabecera municipal, localizándose ahí equipos y maquinaria o herramientas comunales. Estas áreas deben contar con edificaciones que posibiliten la reunión de los habitantes de los respectivos barrios, la capacitación comunitaria, el establecimiento de microempresas, entre otras.

1. USOS PRINCIPALES

ÁREA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO COMUNAL (AEC).	Area Lote	Frente	Altura	Índice	Índice
	e M	M	M.	Construcción	Ocupación
Salones comunales de capacitación.	260.00	15.00	6.00	150%	60%
Centros Comunitarios.	500.00	20.00	6.00	170%	65%

2. AISLAMIENTO

Posteriores: 3.00 Metros a partir del segundo piso
Retroceso o antejardín: 3.00 Metros en área de nuevo desarrollo en el área consolidada donde no exista antejardín no se exige.

ARTICULO 74. Sobre estas áreas se debe garantizar la prestación de servicios públicos domiciliarios, la accesibilidad vial, sin embargo para su construcción se debe cumplir con las normas urbanísticas y ambientales existentes. La Secretaría de Planeación debe controlar el respeto de la Paramentación y altura de las edificaciones con este carácter.

ARTICULO 75. Se definen para la cabecera municipal como componentes del **ÁREA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO COMUNAL (AEC):**

- Centro de capacitación y desarrollo comunitario Barrio La Unión.
- Centro de capacitación y desarrollo comunitario Barrio El centro.
- Centro de capacitación y desarrollo comunitario Barrio Primero de Mayo.
- Centro de capacitación y desarrollo comunitario Barrio Coronado y Belén.
- Centro de capacitación y desarrollo comunitario Barrio El Paraiso.

CAPITULO XI

ÁREA DE ACTIVIDAD RECREATIVA Y DEPORTIVA (AARD).

ARTICULO 76. Son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así:

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental, social urbanístico como centros recreativos, polideportivos.

GRUPO 2: Son aquellos con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como Centros deportivos, de espectáculos, clubes campestres.

ARTICULO 77. Conformase el sistema y estructura de áreas de recreación y deporte de la cabecera del Municipio de Toribio, mediante la integración y/o creación de los siguientes elementos:

1. Centro recreativo Río Isabellilla.
2. Polideportivo Municipal.
3. Cancha de fútbol municipal.
4. Cancha Múltiple (Parque Central).
5. Circuito recreativo Cancha de Fútbol municipal - Polideportivo municipal.

ARTICULO 78. En las áreas definidas para el uso recreacional (ver plano Uso del suelo y áreas de actividad - Propuesta), no se pueden establecer ningún otro tipo de uso del suelo.

ARTICULO 79. Los elementos integrantes referidos en el artículo anterior y delimitados en el plano de Uso del Suelo y áreas de actividad - Propuesta, se deberán conservar invaluablemente su carácter de Zona de servicio Recreacional y Deportiva.

ARTICULO 80. De las zonas recreativas.

Usos principales: Recreacionales grupos 1 y 2

Usos complementarios: Fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías.

ARTICULO 81. Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas, y demás normas aplicables serán objeto de concertación con La Secretaría de Planeación

ARTICULO 82. Todo proyecto nuevo o reforma que preste un servicio público deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas.

CAPITULO XII

AREA DE PARQUES Y/O ZONAS VERDES (APZV).

ARTICULO 83. Son aquellos espacios destinados al esparcimiento público, a la interacción social, están al alcance de toda la población, brindando un bienestar psicológico y físico a la población. Son los elementos que articulan y dan transición al espacio privado y al espacio público.

ARTICULO 84. Conformase el sistema y estructura de áreas de parques y/o zonas verdes del Municipio de Toribio, Zona Urbana mediante la integración del Parque Central y los parques proyectados en la Prospectiva Territorial del Componente Urbano.

PARÁGRAFO 1: A los elementos anteriores se integran todas las zonas verdes existentes en el interior del perímetro urbano.

ARTICULO 85. El espacio público de esparcimiento es de vital importancia en la dinámica urbana del municipio de Toribio, se debe suplir la necesidad del recreo y descanso de la ciudadanía al igual que propiciar el mejoramiento de las condiciones medioambientales y del paisaje Urbano. Para tal efecto se deben crear los siguientes espacios de parques y/o zonas verdes:

Localización.

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Parque "La Plaza". | - Calle 2ª A con carrera 2ª. |
| - Parque del cerro de Belén. | - Calle 1ª con Carrera 4ª. |
| - Parque del Galpón | - Carrera 6ª con calle 1ª. |
| - Parque El Paraíso | - Calle 4ª con carrera 8ª. |
| - Parque El Premio | - Calle 2ª A con carrera 10ª. |
| - Parque Occidental. | - Carrera 3ª con Calle 13ª. |

Localización.

ARTICULO 86. El Parque central como elemento principal del sistema y estructura de áreas de parques y/o zonas verdes del Municipio de Toribio requiere de mejoramiento de su estructura paisajística e infraestructura arquitectónica - civil.

ARTICULO 87. El diseño del parque central de Toribio debe ser una propuesta integral que unifique los tres espacios urbanos actuales localizados en sus áreas: Parque central, Plazoleta (anterior plaza de Mercado), cancha múltiple, ante criterios Paisajísticos y Ambientales que realcen y Jerarquicen el espacio, generen calidades ambientales y sensitivas para el uso y ocupación del sitio, garantizando el confort de sus usuarios.

PARÁGRAFO 1: El diseño del parque debe establecerse bajo los siguientes criterios.

- Unidad e integralidad de espacios.
- Unificación de imagen.
- Identidad urbana.
- Referencia del proceso histórico y cultural de Toribio en el diseño del parque.
- Materiales constructivos típicos y tradicionales de la región en pisos y mobiliario.
- Vegetación ornamental y funcional oriunda de la región.
- Generación de nichos de estar y permanecer continuos e integrados funcionalmente.
- Mobiliario urbano como referencia formal geométrica y de imagen del lugar.
- Suficientes de sombra para contrarrestar la incidencia climática.
- Diseño hidráulico pluvial y de escorrentía adecuado y funcional.

ARTICULO 88. Los elementos integrantes referidos en los artículos anteriores y localizados y delimitados en el plano de Usos del Suelo y áreas de actividad - propuesta se deberán conservar invaluablemente su carácter de Zonas Verdes Recreativas y de esparcimiento o de Parques según sea el caso.

ARTICULO 89. En las áreas definidas para Parques y/o Zonas Verdes (ver plano Uso del suelo y áreas de actividad - propuesta), no se pueden establecer ningún otro tipo de uso del suelo.

ARTICULO 90. Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas, y demás normas aplicables serán objeto de concertación con la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 91. Todo proyecto nuevo o reforma que se realice sobre espacio público de esparcimiento deberá cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas.

ARTICULO 92. El manejo de la vegetación o procesos de arborización y/o ornamentación en espacios de parques y/o zonas verdes públicas deben ir de acuerdo con los lineamientos del manual para la arborización racional del área urbana del municipio de Toribio.

CAPITULO XIII AREA DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA MENOR (AGM)

ARTICULO 93. Están permitidos los cultivos de pequeña proporción o agricultura menor en el área urbana, siempre y cuando no generen un impacto ambiental negativo, un deterioro del entorno, o las actividades relacionadas como transporte y/o manipulación de productos degraden el paisaje urbano. Deben ocuparse únicamente las áreas definidas con actividad agrícola menor (AG-M) en el plano de uso del suelo y áreas de actividad - Propuesta.

ARTICULO 94. Dentro de las actividades agrícolas permitidas en el área urbana están:

- Huertas.
- Cafetales de pequeña proporción.

- Cultivos de pastos.
- Cultivos de pan coger.
- Jardines internos y externos.

CAPITULO XIV AREA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL (APA)

ARTICULO 95. Se refiere al Tratamiento de Habilitación que fortalezca el proceso de recuperación del uso potencial del suelo y el Ambiente Natural en el área de protección Ambiental. (definidas en los planos de Zonificación Urbana y tratamiento del suelo Propuesto propuesta y uso del suelo y áreas de actividad - Propuesta). Se debe propiciar una Preservación estricta de estas áreas por su importancia y valor natural.

ARTICULO 96. Esta área de actividad esta reservada exclusivamente al establecimiento, mantenimiento y utilización racional de áreas forestales- protectoras.

ARTICULO 97. El **uso permitido** en esta área de actividad es la Silvicultura, como **uso compatible** se determina el recreativo, referido a los jardines botánicos, parques activos o pasivos con reforestación obligatoria.

ARTICULO 98. No se concederá permiso o licencia para urbanizar en terrenos situados en la ronda de los ríos, quebradas, zanjones o acequias, en terrenos cenagosos e inundables, en las zonas de reserva ambiental, en terrenos geológicamente inestables, y en terrenos con pendientes mayores del 50 %.

ARTICULO 99. En relación con la protección y conservación del medio todo urbanizador esta obligado a dejar una franja no inferior a treinta metros (30 mts) de ancho, paralela a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y los depósitos de agua.

ARTICULO 100. De acuerdo al concepto previo favorable dado por la entidad a su cargo en este caso La Secretaría de Planeación, del manejo de los recursos naturales, la distancia de aislamiento puede sufrir variaciones, como también con concepto favorable se podrán canalizar ciertos techos de agua: pequeños zanjones, siempre y cuando esta canalización no afecte la calidad ambiental y sensitiva del sitio o agreda el paisaje.

ARTICULO 101. Las áreas definidas como de Protección y Conservación Ambiental deben delimitarse como de preservación activa involucrando todos los elementos descritos en la prospectiva urbana para el área urbana.

TITULO V ZONA DE EXPANSION URBANA

**CAPITULO I
AREA DE EXPANSIÓN URBANA**

ARTICULO 102. El área de expansión urbana esta definida en el Paragrafo 2 del artículo 2 del presente código.

ARTICULO 102. Dentro del área de Expansión urbana podrán incluirse áreas de Desarrollo Progresivo o Concertado, a través de procesos que defina la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habitación urbana a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación de las áreas programadas.

ARTICULO 104. El área de expansión urbana para el Municipio de Toribio esta delimitado en los planos de Zonificación urbana y tratamiento del suelo propuesto que es parte integral del presente código.

1. USOS PRINCIPALES

- Área de Actividad Residencial (AR-1).

USOS PRINCIPALES

Área de Actividad R-1	Área Lote mínimo	Frente MI	Altura Máxima	Índice Construcción	Índice de Ocupación
Vivienda Unifamiliar	100	5.00	6.00	150%	65%
Vivienda Bifamiliar r	150	9.00	6.00	170%	70%
Multifamiliar	260	12.00	9.00	280%	70%

- Área de Actividad Residencial (AR-2).

Área De Actividad AR-3	Área Lote	Frente MI	Altura ML	Índice Construcción	Índice Ocupación
Vivienda Unifamiliar	180.00	12.00	6.00	160%	65%
Vivienda Bifamiliar	280.00	14.00	6.00	180%	65%
Multifamiliar hasta 4 pisos	360.00	18.00	12.00	280%	65%
Multifamiliar más de 4 pisos	420.00	24.00	18.00	Por piso adicional 50% del área del lote	70%

2. AISLAMIENTOS

POSTERIORES: 3.00 metros a partir del Segundo Piso.
RETROCESOS O ANTEJARDÍN: 2.00 Metros, Solo Exige Sobre Via Peatonal.
GARAJES: En soluciones de conjunto se exige un Estacionamiento al descubierto por cada siete (7) viviendas mínimo.

PARÁGRAFO 1. Usos compatibles: comercio y servicios definidos como **permitidos** (p) en la tabla de tipologías de comercio y servicios permitidos por sector (Área de Expansión) en el la cabecera municipal de Toribio. recreativos grupos 1 y 2. Institucional grupos 1 y 2. Agrícola menor, Parques y/o Zonas verdes, Área de protección ambiental y/o Reforestación.

PARÁGRAFO 2. Usos restringidos: Comercio y servicios establecidos como **restringidos** (R) o **No permitidos** (X) en la tabla de topologías de comercio y servicios permitidos por sector (Área Urbana) en el la cabecera municipal de Toribio.

ARTICULO 105. Las actividades comerciales y de servicios de impacto ambiental medio y/o alto (plazas de mercado, centros comerciales) proyectadas para el área de expansión deben manejar aislamientos visuales, barreras acústicas, al igual que un control estricto en el manejo de sus residuos sólidos.

CAPITULO II DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTICULO 106. A partir de la fecha de la vigencia del presente Código, habrá lugar a la enajenación forzosa en subasta pública, por incumplimiento de la función social de la propiedad como lo establece la Ley 388 de 1997 en su artículo 52 sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión urbana, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los seis (6) años siguientes a su declaratoria, los cuales han sido identificados como: Área de Expansión Urbana en el plano de uso del suelo y áreas de actividad - propuesta.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria, (identificados en el plano de Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística del suelo urbano como: Áreas Urbanizables no Urbanizadas).

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir (con buenas condiciones para ser urbanizados), localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria, identificados en el plano de uso actual de suelo como: Pastos, cultivos, Lotes Sin Uso Aparente.

**TITULO VI
DE LA ZONA RURAL**

**CAPITULO I
DEFINICIONES DEL AREA RURAL**

ARTICULO 107. El área rural es la comprendida entre los perímetros de la zona urbana y los límites geográficos del municipio de Toribio que colindan con los municipios vecinos.

ARTICULO 108. El suelo rural lo constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y actividades análogas. De igual manera hacen parte de las áreas definidas por los Resguardos Indígenas de Toribio, Tacueyó y San Francisco, como Territorio de Resguardo.

**CAPITULO II
AREAS DE PARCELACIÓN RURAL**

ARTICULO 109. Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto, es dotado de servicios públicos no integrados en la infraestructura de servicios o a veces parcialmente integrados y de vías conectados a la red vial del municipio.

ARTICULO 110. Los proyectos de parcelación podrán desarrollarse por el sistema de parcela o loteo individual, o por el sistema de parcela o loteo cerrado y por el sistema de conjunto residencial cumpliendo los siguientes requisitos:

ARTICULO 111. Podrán desarrollarse zonas en área rural mediante el sistema de parcelas con un área no inferior a 1.200 metros cuadrados por unidad de terreno.

ARTICULO 112. Cada parcela tendrá acceso directo a una o más vías vehiculares y propiedad pública.

ARTICULO 113. Todo proyecto que se realice en zonas destinadas a la parcelación deberán considerar el control y disposición de sus aguas residuales a las cuales puede conectarse, y cumplir con los requisitos que para tal efecto determine la Corporación Regional del Cauca C.R.C.

ARTICULO 114. Cuando las condiciones del terreno lo permitan la infiltración de las aguas residuales domésticas, en uno o más predios deberá presentar a consideración de la C.R.C. el proyecto general de disposición o tratamiento de las mismas.

ARTICULO 115. Cuando en las parcelaciones se reserve para ceder a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente a las normas

establecidas para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas cedidas es de obligatorio cumplimiento para quienes adelantan el desarrollo de la parcelación.

ARTICULO 116. La parcelación desarrollada por el sistema de loteo individual cerrado consiste en la división de un globo de terreno en parcelas individuales deslindadas entre sí y de las zonas de uso público o comunal subordinadas (las parcelas) a una vía de acceso común privada desde una vía de uso y propiedad pública. La adecuación y cesión de vías de uso público, áreas verdes y dotación de servicios se hará en las mismas condiciones descritas para parcelaciones de loteo individual.

ARTICULO 117. El cerramiento será transparente o de vegetación natural y cuando dé frente a espacios públicos se permitirá una altura de 2.00 mts. con muros no superiores a 50 cms de altura.

ARTICULO 118. Para los lotes de parcelaciones únicamente se permitirá una solución de vivienda por lote, con índice de ocupación no superior al 25 % de dicha área.

ARTICULO 119. La altura máxima en las edificaciones se permitirá hasta tres pisos y altillo.

ARTICULO 120. Los aislamientos laterales y posteriores no deben ser inferiores a 4.00 mts lineales sobre los linderos de los lotes.

ARTICULO 121. Las parcelaciones con características especiales no contempladas en este capítulo, serán sometidas al concepto de La Secretaría de Planeación y La Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 122. Para las parcelaciones de conjunto cerrado deberán presentar el reglamento de copropiedad así como la instalación de la caseta de vigilancia y control permanente.

ARTICULO 123. Se deberá cumplir en áreas de cesión de zona verde y comunal la establecida para esta norma, más un 40 % adicional del área total cedida para involucrarla dentro del conjunto.

ARTICULO 124. USOS COMPLEMENTARIOS. Comercio concentrado de bajo impacto, recreativo grupo 1, exclusivos de uso de la parcelación.

ARTICULO 125. Usos Restringidos: Los demás que hacen parte del presente Código.

CAPITULO III CESIONES, ALTURA Y OCUPACION DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 126. Cesiones. Todo proyecto de parcelación por desarrollarse, deberá ceder por escritura pública y en forma gratuita las vías de uso público resultantes del proyecto, así como un 9% de su área bruta: del cual el 5% como equipamiento colectivo del sector.

PARAGRAFO 1. Las cesiones pueden realizarse dentro del proyecto industrial o dentro de cualquier otra área del municipio de Toribio previo acuerdo con La Secretaría de Planeación Municipal para lo cual se debe hacer un avalúo de acuerdo a las normas legales vigentes al respecto y valor en pesos resultantes, se transferirá al proyecto definido por el Alcalde. La Secretaría de Planeación y el Consejo Municipal, este avalúo tendrá un reajuste de acuerdo al índice de inflación establecido por el DANE.

ARTICULO 127. Cuando un desarrollo industrial sea propuesto por etapas las áreas de cesión se fraccionaran de acuerdo a cada etapa, en cada caso la cesión deberá ser prevista dentro de la etapa correspondiente o en un área total, una vez desarrollado todo el proyecto, para lo cual el parque industrial entregará una póliza de garantía por el tiempo que dure la **Licencia de Construcción**.

ARTICULO 128. Las áreas de cesión de carácter recreativo deberán ser entregadas empedradas y arborizadas para su uso. Cuando las áreas de cesión correspondan a áreas forestales – protectoras, las reglamentaciones para las mismas estarán a cargo de la Corporación Autónoma Regional del Cauca.

ARTICULO 129. Los desarrollos industriales localizados en las áreas definidas por el municipio, deberán mantener en su condición natural las zonas forestales protectoras marginales de los ríos y cauces de agua permanente y no permanentes en una extensión de 30 mts, a cada lado de una de sus orillas igualmente, las áreas correspondientes a guaduales o áreas de bosque natural deberán preservarse. Igualmente deberán mantener como áreas no ocupadas las afectaciones resultantes de obra de infraestructura.

ARTICULO 130. En el caso de predios ribereños los proyectos deberán considerar el área no ocupable paralela al cauce permanente de los ríos a una distancia de 30 metros de ancho por lo mínimo, la cual estará libre de edificaciones con excepción de las instalaciones necesarias para el cargue y descargue de materias primas o productos elaborados.

ARTICULO 131. Tamaño de lotes y frentes. La superficie y el frente mínimo resultante de una parcelación, agrupación o conjunto industrial será de 2.000 metros², con un frente mínimo de 20 Mts.

PARAGRAFO 1. Para las áreas de servicios complementarios los lotes definidos en las agrupaciones podrán tener un área mínima de 1.000 metros² y frente mínimo de 25 metros.

ARTICULO 132. Los predios sin construir menores al tamaño establecido para la zona o con frentes menores al mínimo permitido deberán englobarse hasta alcanzar los tamaños determinados para la zona.

ARTICULO 133. El uso de residencias preexistentes al interior de la zona definida solo podrán formar parte del predio industrial como uso anexo.

LIBRO VI
SISTEMA VIAL URBANO

TITULO I
SISTEMA VIAL URBANO

CAPITULO I
SISTEMA VIAL URBANO Y JERARQUIZACION

ARTICULO 134. La estructura Vial general corresponde al conjunto global de las Vías construidas y las de reserva Vial para futuros proyectos de construcción o ampliaciones Viales que tienen el objeto específico de permitir el desplazamiento de las personas y bienes utilizando los diferentes medios de transporte.

ARTICULO 135. Para efectos de la clasificación físico - espacial dependiente de la sección transversal predominante de la vía y su jerarquía o importancia dentro de la malla vial; adoptese la siguiente denominación de la estructura vial, teniendo en cuenta que nomenclatura corresponde a la clasificación según el ancho de la vía, el subíndice literal al sistema funcional que corresponde.

ARTICULO 136. Adoptese la siguiente clasificación de sistemas viales, según su importancia y funcionamiento dentro de la Red Vial Urbana.

- Vías arterias Principales VAP
- Vías secundarias VS
- Vías Colectoras VC
- Vías Locales VL
- Vías Peatonales VP

PARÁGRAFO 1. VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES (VAP). Estas vías conforman la red vial básica del Área Urbana considerada como un todo, conectan sectores urbanos y suburbanos distantes y/o de enlace regional destinado principalmente para transporte público interurbano.

PARÁGRAFO 2. VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS (VS). Son vías que apoyan funcionalmente a la Vía Arterial Principal, estas son de importancia secundaria en el contexto Urbano. Estas vías distribuyen el tráfico dentro de las áreas residenciales, comercial e institucional de la ciudad; comprenden el conjunto de vías urbanas que son la continuación de las vías arterias dentro del perímetro urbano con disminución de la velocidad, su función principal es la de alimentar las vías colectoras y las vías arterias, sin atravesar estas.

PARÁGRAFO 3. VIAS COLECTORAS (VC). Estas vías distribuyen el tráfico de las distintas áreas dentro del perímetro urbano, es decir permite la accesibilidad directa a Zonas residenciales, comerciales, institucionales y recreacionales, son el vínculo entre vías arterias secundarias y las vías locales, Recogen los flujos vehiculares y peatonales de las vías locales y las comunican con las

vías secundarias y la vía Arterial. Permiten la comunicación de los sectores residenciales con áreas céntricas, no les debe ser permitido cruzar las vías arteriales secundarias y deben ubicarse a distancias no inferiores a (150 metros) entre sí, y con respecto a las intersecciones que forman parte del sistema vial básico, se debe garantizar la solución de giro a una distancia no menor de 50 metros, ni mayor de 80 metros respecto al punto de intersección de los ejes de la vía local y la vía arterial secundaria.

PARAGRAFO 4. VIAS LOCALES (VL). Son vías que posibilitan el tránsito vehicular y peatonal al interior de las áreas residenciales y las dirigen a las vías colectoras y a las vías secundarias.

PARAGRAFO 5. VIAS PEATONALES (VP). Son aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones o con una circulación restringida de vehículos automotores, los cuales deben operar a velocidades relativamente bajas. En un área exclusivamente residencial la distancia máxima entre vías peatonales debe ser de 100 (cien) metros.

Adóptese la siguiente clasificación de las vías según su ancho; este ancho incluye los espacios correspondientes a las calzadas zonas verdes y andenes.

ARTICULO 137. Las vías urbanas existentes y futuras de la cabecera Municipal de Toribio se clasificarán en Cinco (5) tipos principales, mostrados a continuación:

VAP	Ancho Mínimo de	14,00 Metros (para vías nuevas). 10,00 Metros (Vías preexistentes).
VS	Ancho Mínimo de	12,00 Metros 9,00 Metros (vías preexistentes).
VC	Ancho Mínimo de	11,00 Metros (para vías nuevas). 8,50 Metros (Vías preexistentes).
VL	Ancho Mínimo de	9,00 Metros
VP	Ancho Mínimo de	7,00 Metros (Peatonal Exclusivo)

PARAGRAFO 1. Para los nuevos desarrollos de vías del sistema principal y colector, estas serán de tipo VAP, VS y del sistema local del tipo VC, VL y VP.

PARAGRAFO 2. El dimensionamiento de elementos contenidos en el presente artículo debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden aumentarse.

ARTICULO 138. Se tomará como sistema vial general el trazado, la clasificación, especificaciones y función de las vías conforme al Sistema Vial Municipal de acuerdo con la denominación de la estructura vial descrita en el artículo anterior.

ARTICULO 139. La clasificación de la presente jerarquía vial, incluye algunos ejes viales al interior del área Urbana que, aunque no cumplen con las dimensiones estipuladas de código con su función en la estructura urbana corresponden a la tipología dada.

ARTICULO 140. En el caso de las vías marginales entendidas como vías vehiculares ubicadas muy cerca a las corrientes de agua, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras, así mismo las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la ciudad o los sitios de interés que atraviesen.

ARTICULO 141. La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas) que se proyecten construir atravesando las vías arteriales principales, secundarias, deberán ser aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas y Planeación Municipal en Comité Técnico.

ARTICULO 142. La Red de vías locales se debe proyectar, preferentemente conservando los ejes de proyecciones carretables existentes y sobre los linderos de los predios guardando los límites establecidos en el presente código.

ARTICULO 143. Las intersecciones a nivel y a desnivel entre vías arteriales y vías secundarias forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y, por lo tanto, las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

ARTICULO 144. Los proyectos de construcción, ampliación y regulación de vías arteriales principales, secundarias y peatonales solo podrá efectuarse previo concepto favorable de La Secretaría de Planeación en Comité Técnico.

ARTICULO 145. Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente código, La Secretaría de Planeación en Comité Técnico podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector en las vías arteriales, secundarias y peatonales.

ARTICULO 146. La oficina de Planeación definirá y concertará la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema local, teniendo en cuenta como norma de diseño una distancia aproximada de 80 Metros entre ellas.

ARTICULO 147. Los proyectos de construcción ampliación y regulación de las vías arteriales solo podrán efectuarse previo concepto favorable de La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 148. Conformen el sistema general de vías aquellas cuyo ancho, función trazado y descripción se determinan a continuación:

a. Las vías del sistema municipal:

La vía nacional que comunica o cruza al municipio de Toribio, coincidencialmente es la vía arteria principal urbana, esta es la siguiente.

- Vía Santander de Quilichao - El Palo - Toribio - Jambaló.

b. La vía Arteria Principal del sistema urbano es la siguiente:

En Toribio.

- Carrera 3ª.
- Calle 3ª (tramo carrera 3ª - Quebrada Cometas).
- Calle 4ª (tramo carrera 3ª - Quebrada El Lasio).
- Carrera 15ª.

PARÁGRAFO 1. Las vías que conforman y definen los parques centrales en el área Urbana, recibirán un tratamiento especial por parte de La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 149. Es función de La Secretaría de Planeación expedir los reglamentos necesarios para modificar o reajustar lo referente al sistema vial y su clasificación de conformidad con los requerimientos de desarrollo del Municipio de Toribio.

ARTICULO 150. Cuando un predio destinado para zona verde se encuentre afectado por vías clasificadas en el Plan Vial, solo podrá realizarse con la aprobación de La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 151. Los anchos mínimos de antejardines que se exigen son:

a. Para predios con frentes sobre vías tipo **VAP** y **VS** será de 2,50 metros. (si las condiciones físicas urbanas y del relieve lo permiten).

b. Para predios con frentes sobre vías tipo **VC**, **VL** y **VP** será de 2,00 metros. (si las condiciones físicas urbanas y del relieve lo permiten).

PARÁGRAFO 1: Para nuevas construcciones se autorizará un antejardín del tamaño predominante en la cuadra, cuando en esta no se cumplan totalmente las disposiciones del presente artículo.

ARTICULO 152. Las secciones transversales tipo, para cada una de las vías clasificadas con sus correspondientes dimensiones de sus elementos son:

a. **Vía Arteria Principal (VAP).**

* Para vías Nuevas.

Andén	1,50 Metros
Zona Verde	2,50 Metros
Calzada	6,00 Metros
Zona verde	2,50 Metros
Andén	1,50 Metros

Ancho Total 14.00 Metros

* Para vías preexistentes.
Anden 1,25 Metros
Zona Verde 0,75 Metros
Calzada 6,00 Metros
Zona Verde 0,75 Metros
Anden 1,25 Metros

Ancho Total 9.00 Metros**b. Vías Secundarias (VS).**

* Para vías Nuevas.
Anden 1,50 Metros
Zona Verde 1,50 Metros
Calzada 6,00 Metros
Zona verde 1,50 Metros
Anden 1,50 Metros

Ancho Total 12.00 Metros

* Para vías preexistentes.
Anden 1,50 Metros
Calzada 6,00 Metros
Anden 1,50 Metros

Ancho Total 9.00 Metros**c. Vías Colectoras (VC) Minimas.**

* Para vías Nuevas.
Anden 1,50 Metros
Zona Verde 1,50 Metros
Calzada 6,00 Metros
Zona Verde 1,50 Metros
Anden 1,50 Metros

Ancho Total 12.00 Metros

* Para vías preexistentes.
Anden 1,25 Metros
Calzada 6,00 Metros
Anden 1,25 Metros

Ancho Total **8,50 Metros**

d. Vías Locales (VL) Mínimas.

Andén 1,25 Metros
Calzada 5,50 Metros
Andén 1,25 Metros

Ancho Total **8,00 Metros**

e. Vías Peatonales (VP)

Andén 1,25 Metros
Zona Blanda 1,50 Metros
Zona Dura 1,50 Metros
Zona Blanda 1,50 Metros
Andén 1,25 Metros

Ancho Total **7.00 Metros**

ARTICULO 153. Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, La Secretaría de Planeación podrá realizar las variaciones y soluciones necesarias complementarias que imponen las características del sector.

ARTICULO 154. Cuando por circunstancias de trazado o de adecuación de una vía se incrementan las dimensiones de un predio, se entenderá que esta área incrementada es de propiedad pública: su uso y destinación será determinada por La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 155. En el caso de que el cauce natural del río sea transformado en canal, las vías marginales se exigirán guardando las zonas de protección y mantenimiento del mismo.

ARTICULO 156. La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (Elevadas o Subterráneas) que se proyectan construir atravesando las vías arteriales principales, secundarias y las vías colectoras deberán ser aprobadas por La Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 157. Toda rampa diseñada para acceso vehicular deberá empezar su desarrollo una vez terminado el andén. Sin variar el nivel de este, la pendiente máxima debe ser del 15%, en rampas rectas con pendientes mayores del 12%, deberán construirse tramos de transición de entrada y salida.

ARTICULO 158. Para radios de giros y retornos vehiculares se exigirá cumplir con las especificaciones mínimas estándar establecidas en la normatividad del Ministerio de Tránsito y Transporte.

ARTICULO 159. Para efectuar cualquier cambio tanto de sentido vial, alteraciones en la regulación del tráfico vial entre otras será de competencia exclusiva de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 160. La localización y construcción de la Terminal de Transporte requerirá de concepto previo de la Secretaría de Planeación y debe proyectarse de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1. La Cabecera municipal de Toribio presenta un avance y crecimiento urbano intermedio, se deben generar mayores rutas viales y construir un Terminal de Transporte, para la organización vial del casco urbano, su localización se plantea en el predio localizado entre las carreras 8ª y 9ª y las calles 2ª A y 3ª.

PARÁGRAFO 2. Para la construcción del Terminal de Transporte, debe adecuarse el circuito vial de acceso y salida, para garantizar la fluidez vial, de igual modo la definición de áreas de parqueo para vehículos de transporte y usuarios.

ARTICULO 161. Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a vías arterias, vías secundarias, vías colectoras de cualquier tipo, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- Por una vía local o proyectada
- Por una calzada de servicio
- Por una bahía diseñada o construida para tal efecto
-
- Directamente en el caso de que las características del lote no lo permitan los sistemas de acceso anteriores.
- En todos los casos se deberá conservar la continuidad del nivel y dimensiones.

ARTICULO 162. Las vías o tramos de vías en proyectos de modificación o transformación de tipo son las siguientes:

- Se requiere de la transformación del siguiente tramo de vía Secundaria en la Vía Arterial Principal de Toribio.

Vía Secundaria

- Carrera 16ª.

Tramo.

- Calle 1ª - Calle 4ª.

- Se requiere de la transformación de los siguientes tramos de vías terciarias en Vías Secundarias.

• **Vía Terciaria**

• **Tramo.**

- Carrera 2ª
 - Carrera 2ª
 - Calle 2ª - Río Isabelilla.
 - Calle 6ª - Carrera 3ª.
- Se requiere de la transformación del siguientes tramos de vía Secundaria en Vías Colectoras.

Vía Secundaria

- Carrera 6ª.
- Carrera 8ª.
- Carrera 10ª.
- Calle 1ª.
- Calle 2ª

Tramo.

- Calle 1ª - Calle 3ª.
- Calle 2ª - Calle 3ª.
- Calle 2ª - Calle 2ª A.
- Carrera 6ª - Carrera 7ª.
- Carrera 7ª - Carrera 8ª.

- Se requiere de la transformación de los siguientes tramos de vías terciarias en Vías Colectoras.

Vía Terciaria

- Carrera 7ª
- Carrera 8ª
- Carrera 10ª
- Calle 1ª
- Calle 2ª A
- Calle 5ª

Tramo.

- Calle 4ª - Calle 5ª.
- Calle 1ª - Calle 2ª.
- Calle 1ª - Calle 2ª.
- Carrera 8ª - Carrera 10ª
- Carrera 8ª - Carrera 10ª
- Carrera 5ª - Carrera 7ª

- Se Requiere de la transformación de los siguientes tramos de Vías Terciarias en Locales.

Vía Terciaria

- Carrera 4ª
- Carrera 5ª
- Carrera 5ª
- Carrera 6ª
- Carrera 8ª A
- Carrera 9ª
- Calle 1ª
- Calle 1ª A
- Calle 1ª B

Tramo.

- Calle 2ª - Calle 3ª.
- Calle 2ª - Calle 4ª.
- Calle 5ª - Río San Francisco.
- Calle 4ª - Calle 5ª.
- Calle 1ª - Calle 2ª A.
- Calle 1ª - Calle 3ª.
- Carrera 2ª - Carrera 3ª.
- Carrera 7ª - Q. Cometas
- Carrera 7ª - Q. Cometas

- Se requiere de la transformación del siguiente tramo de vía Peatonal en Vía Local.

Vía Peatonal

- Calle 1ª

Tramo.

- Carrera 3ª - Carrera 4ª.

ARTICULO 163. Las vías en proyectos de construcción son las siguientes:

• **Vías Colectoras** **Proyectadas::**

Vía	Tramo.	Longitud.
Carrera 1ª A.	• Calle 2ª A - Calle 3ª A.	• 110 ml
Carrera 13ª.	• Calle 4ª - Calle 5ª.	• 37 ml
Carrera 14ª.	• Calle 3ª - Calle 4ª.	• 50 ml
Carrera 15ª.	• Calle 4ª - Calle 5ª.	• 75 ml
Calle 2ª.	• Carrera 10ª - Carrera 17ª.	• 280 ml
Calle 2ª A	• Carrera 10ª - Carrera 10ª A.	• 50 ml
Calle 5ª	• Carrera 13ª A - Carrera 15ª.	• 150 ml

• **Vías Locales** **Proyectadas:**

Vía	Tramo.	Longitud.
• Carrera 7ª A	• Calle 1ª - Calle 1ª B.	• 70 ml
• Carrera 9ª	• Calle 2ª - Calle 3ª.	• 50 ml
• Carrera 10ª	• Calle 1ª - Calle 2ª.	• 50 ml
• Carrera 10ª	• Calle 3ª - Calle 4ª.	• 62 ml
• Carrera 11ª	• Calle 2ª - Calle 3ª.	• 110 ml
• Carrera 12ª	• Calle 2ª - Calle 3ª.	• 110 ml
• Carrera 13ª	• Calle 2ª - Calle 3ª.	• 110 ml
• Calle 1ª	• Carrera 7ª - Carrera 8ª.	• 125 ml
• Calle 1ª A	• Carrera 7ª - Carrera 7ª A.	• 75 ml
• Calle 1ª B	• Carrera 7ª - Carrera 7ª A.	• 55 ml

• **Vías Peatonales** **Proyectadas:**

Vía	Tramo.	Longitud.
• Carrera 4ª	• Calle 1ª - Perimetro Urbano Sur.	• 50 ml
• Carrera 5ª	• Calle 1ª - Perimetro Urbano Sur.	• 35 ml
• Carrera 14ª.	• Calle 4ª - Calle 5ª.	• 60 ml
• Carrera 16ª	• Calle 4ª - Calle 5ª.	• 120 ml
• Calle 1ª	• Carrera 4ª - Carrera 6ª.	• 150 ml
• Calle 3ª	• Carrera 1ª - Carrera 1ª A.	• 40 ml
• Calle 3ª A	• Carrera 1ª - Carrera 1ª A.	• 35 ml
• Calle 4ª.	• Carrera 1ª - Carrera 2ª.	• 75 ml

PARÁGRAFO 1. Deben atenderse prioritariamente las siguientes intersecciones viales, requieren de una atención primordial, para garantizar la fluidez vial de la cabecera municipal.

Garantizando la continuidad de espacios peatonales, andenes, senderos, referencia con señalización vial, reductores de velocidad en áreas críticas y otras medidas viales.

1. Carrera 3ª - Calle 3ª: Intersección Sur oriental del Parque Central.
2. Carrera 3ª - Calle 4ª: Intersección Nor oriental del Parque Central.
3. Calle 3ª - Calle 4ª: Intersección Vial "la Y".
4. Calle 4ª - Calle 3ª - Quebrada Cometas: Intersección Salida Terminal de Transporte.
5. Calle 4ª - Calle 3ª - Barrio El Paraíso: Intersección
6. Calle 4ª - Carrera 16ª: Intersección vial "Puerta Urbana sur".
7. Carrera 16ª - Calle 2ª: Intersección vial "Acceso Central de Acopio".
8. Carrera 14ª - Calle 2ª: Intersección vial "Central de Acopio".
9. Calle 4ª - Carrera 13ª: Intersección vial "Salida Central de Acopio".
10. Carrera 8ª - Calle 2ª A.
11. Carrera 9ª - Calle 2ª A.
12. Carrera 9ª - Calle 3ª
13. Carrera 9ª - Calle 4ª: Intersección Acceso Terminal de Transporte.

ARTICULO 164. La Secretaría de Planeación priorizará teniendo en cuenta el Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial las vías proyectadas y podrá modificarlas según previo estudio de las mismas.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación tendrá a su cargo la coordinación y control del plan vial, la clasificación de las vías y vigilará para que se ajusten al Ordenamiento Territorial.

CAPITULO II ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE SEGÚN LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO

ARTICULO 165. Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores deben cumplir los requisitos para estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente capítulo.

ARTICULO 166. Los establecimientos que se ubiquen en todas las áreas de actividad y en futuros desarrollos de zonas semi-consolidadas y no consolidadas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

ARTICULO 167. Espacio para Estacionamientos. El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts), por cinco metros (5,00 mts), en todas las áreas de actividad. Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública.

ARTICULO 168. Garajes y parqueaderos para vivienda. Para las áreas de actividad residencial AR-1, AR-2 y AR-3 deberán disponer de un espacio para garaje o parqueadero privado por cada cinco (5) soluciones de vivienda o fracción, un espacio para garaje o parqueadero público o para visitante por cada quince (15) soluciones de vivienda. (si las condiciones físicas lo permiten).

ARTICULO 169. Espacio para carga y descarga. El área mínima exigida para un espacio de carga y descarga en las zonas comerciales será de tres metros por ocho metros (3.0 x 8.0 mts) y deberá ser localizado por fuera de la vía pública.

- a. Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares desde (500) metros cuadrados hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 M²) de área construida una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada (60) metros² de construcción.
- b. Oficinas Públicas o Privadas y estacionamientos de servicios: una (1) unidad de estacionamientos para propietarios por cada 50 M² de construcción y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 100 M² de construcción.
- c. Restaurantes, fuentes de soda, y similares una (1) unidad de estacionamiento por cada 10.00 M² de construcción.
- d. Hoteles y posadas para los primeros 20 cuartos uno por cada cuatro (4); excedentes uno por cada ocho (8) cuartos.
- e. Para establecimientos educativos un (1) parqueadero por cada tres (3) aulas.
- f. Para las áreas de actividad múltiple el proponente deberá contemplar en el proyecto la solución de estacionamientos de acuerdo con las necesidades. La Secretaría de Planeación Municipal aprobará o negará la solución propuesta previo estudio.
- g. Estacionamientos Industriales y bodegas: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 300 M² de área construida, además de una zona de carga y descarga con un mínimo de 10 x 18 metros, sin incluir zona de maniobra.
- h. Servicios Funerarios, salas de velación y similares: Tres (3) unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación.

ARTICULO 170. En las áreas consolidadas y en donde las condiciones físicas no permitan el crear o destinar áreas para carga y descarga con las especificaciones anteriormente mencionadas, la actividad de carga y descarga se realizará en zonas inmediatas a los establecimientos comerciales y de servicios, áreas que deben ser definidas por La Secretaría de Planeación, al igual que los horarios más convenientes para esta actividad.

ARTICULO 171. Los horarios más convenientes para generar el menor impacto negativo al paisaje urbano y a las actividades cotidianas son .

Lunes - Viernes

a. 4:45 a.m. a 6:30 a.m.

b. 7:30 p.m. a 9:00 p.m.

Domingo.

c. 4:15 a.m. a 3:00 p.m.

ARTICULO 172. Para la definición del número de estacionamientos solo podrá deducirse del área total construida de una edificación las áreas de circulación y baños.

ARTICULO 173. La Secretaría de Planeación efectuará el estudio que permita reglamentar los requerimientos de parqueo relativos a otros establecimientos no especificados o similares a los anteriores, requeridos para su buen funcionamiento .

LIBRO V DE LAS URBANIZACIONES

TITULO I DE LAS URBANIZACIONES

CAPITULO I DE LOS REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO

ARTICULO 174. Solo se permitirá el desarrollo de urbanizaciones en terrenos que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que garantice las condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a áreas expuestas a amenazas y riesgos y elementos contaminantes .
- b. Que ofrezca la disponibilidad de Instalación y Dotación de los servicios públicos Acueducto, Alcantarillado, Energía, Alumbrado Público y Aseo.
- c. Que permita la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción suficiente de vías de acceso vehicular y peatonal que garantice una eficiente comunicación con el sistema vial existente y Plan Vial del Municipio.
- d. Que pueda llevarse a cabo para las áreas de conservación y protección de los Recursos Naturales.

PARÁGRAFO 1. Únicamente se permitirá Urbanizar en las áreas según las destinaciones de uso que fija el presente código.

CAPITULO II DEL PROCESO, CLASIFICACIÓN Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 175. Sistemas o Modalidades. Para urbanizar todas las áreas no desarrolladas situadas en el perímetro de servicios podrían ser urbanizadas mediante sistema de loteo individuales o con el sistema de agrupación y/o conjunto y parcelaciones.

PARÁGRAFO 1. En lo referente a Licencias Ambientales se debe tener en cuenta el Decreto 1892 de 1999 para cualquier tipo de parcelación, urbanización y loteo.

ARTICULO 176. Se entiende por urbanización el proceso por el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura integrados a la red urbana dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso.

ARTICULO 177. Modalidad del proceso de urbanización. Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de Desarrollo Normal o en la modalidad de "Desarrollo Progresivo".

ARTICULO 178. Las urbanizaciones de acuerdo a su uso predominante podrán ser:

- a. **RESIDENCIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y usos complementarios pueden ser: Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares o Multifamiliares.
- b. **COMERCIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para actividades propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c. **INDUSTRIAL:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para los procesos de transformación de Materia Prima y sus usos complementarios, para el presente código en el perímetro urbano se asumirá por el referente a la Microempresa, con contaminación baja y media.
- d. **MIXTA:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

ARTICULO 179. Todo proyecto de urbanización podrá realizarse a condición de cumplir los siguientes requisitos:

- a. Que tenga acceso inmediato por una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que sean dotadas de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, conexiones domiciliarias, energía eléctrica pública y privada arborización, empedrado y adecuación de zonas verdes, la nomenclatura vial y domiciliaria se ubicarán por parte del urbanizador según normas que para tal efecto fije de La Secretaría de Planeación
- c. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías al Municipio.

ARTICULO 180. Las urbanizaciones residenciales podrían desarrollarse por los siguientes sistemas:

- a. Loteo Individual
- b. Conjunto en Loteo Individual
- c. Conjunto Vertical u Horizontal
- d. Desarrollo Progresivo

ARTICULO 181. La urbanización por el Sistema de Loteo Individual: consiste en la división de un terreno en áreas menores o Lotes de propiedad privada deslindadas de propiedades vecinas y de áreas de uso y propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público, el urbanizador solo divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes, públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales.

ARTICULO 182. La urbanización por el Sistema de Conjunto de Loteo individual consiste en que el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas, los lotes están destinados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados con acceso independiente desde el espacio público o común y construida como una unidad arquitectónica, este tipo de urbanización puede presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su vivienda por iniciativa privada siempre que se ajusten estrictamente a los planos aprobados para el conjunto.

ARTICULO 183. En la urbanización por el Sistema de Conjunto Horizontal o Vertical el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas, arquitectónicas y las unidades de vivienda están sujetas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal esta compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias.

La altura máxima de las unidades de viviendas individuales será hasta tres pisos (9 ML). estos conjuntos pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical esta por o más bloques o edificios de vivienda de dos a más unidades habitacionales con acceso común desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y con servicio, e instalaciones comunes, estos conjuntos pueden llamarse también Bifamiliares, Trifamiliares, o Multifamiliares, según sea el caso.

ARTICULO 184. Las urbanizaciones por Desarrollo Progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el Sistema de Loteo Individual y es el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas partiendo de la construcción de unas obras de infraestructuras y saneamiento básico, que se va completando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.

ARTICULO 185. Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas solo podrán desarrollarse por los sistemas de conjunto en todas, en Loteo Individual o conjunto horizontal o vertical.

CAPITULO III

DE LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS

ARTICULO 186. Toda urbanización comercial, industrial o mixta deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo a las exigencias mínimas de Acueducto, Alcantarillado, Alumbrado público, energía eléctrica aseo, vías y nomenclatura. El servicio teléfono se tendrá como opcional.

ARTICULO 187. Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar previstas de todos los sistemas de control, de cualquier tipo de contaminación y cumplir con las disposiciones del código sanitario y en especial del Decreto reglamentario N° 3075 de 1997 y según el carácter de la urbanización las que están previstas en el código Nacional de los Recursos Naturales y protección del Medio Ambiente, así como las normas particulares que fijan las entidades departamentales, regionales o municipales competentes.

ARTICULO 188. Toda urbanización comercial, industrial o mixta deberá prever de Zonas de cargue y descargue al interior de los predios de acuerdo a las características de cada proyecto en específico.

LIBRO VI DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES

TITULO I NORMAS MÍNIMAS Y DESARROLLO PROGRESIVO

CAPITULO I NORMAS GENERALES

ARTICULO 189. DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES. Las disposiciones generales a que se refiere el presente capítulo se aplican a todas las urbanizaciones con normas mínimas desarrolladas por el sistema de loteo individual o por el sistema de conjunto en loteo individual unifamiliar y bifamiliar.

ARTICULO 190. Las vías vehiculares deberán cumplir las siguientes normas:
a. Las vías vehiculares internas estarán a una distancia máxima de 100 metros entre sí.

- b. La distancia máxima entre las vías peatonales será de 80 metros.
- c. Las vías peatonales principales deberán estar integradas a áreas de zonas verdes, espacios abiertos y/o comunales.

ARTICULO 191. Las secciones de las vías serán las siguientes:

- a. Para todas las vías se conservarán las secciones establecidas en el Sistema Vial.
- b. Para las vías internas que se encuentran definidas en el sistema vial, la sección será la clasificada como VL, es decir con 5.50 metros de calzada y 1.25 metros de andén a cada lado para una sección total de 8 metros, más 2 metros de antejardín a cada lado (si las características del sitio lo permiten).
- c. La clasificación mínima para las vías peatonales será la clasificada como de tipo VP, es decir con una sección de 7.00 metros así: Una zona central Dura de 2.5 metros, 1.5 metros de zona blanda o verde vegetalizada o arborizada a lado y lado y 1.25 metros de andenes al lado y lado, más 2 metros de antejardín si esta se encuentra entre fachadas (si las características del sitio lo permiten).

ARTICULO 192. Para las urbanizaciones residenciales con normas mínimas, las redes de acueducto y alcantarillado, las conexiones domiciliarias, se construirán de acuerdo con las especificaciones establecidas por la Empresa correspondiente. Las redes de energía pública, privada y alumbrado público se construirán de acuerdo a lo establecido por CEDELCA y La Secretaría de Planeación. La arborización, empedrado, adecuación a las zonas verdes de los andenes y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores públicas o comunales, se realizarán de acuerdo con lo establecido con La Secretaría de Planeación, con la asesoría de la C.R.C. La nomenclatura vial y domiciliaria se ubicará por parte de urbanizador, de acuerdo a las normas que fije La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 193. En la zona verde cedida al Municipio de Toribio podrá desarrollarse el equipamiento comunitario.

CAPITULO II DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL

ARTICULO 194. URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR LOTEO INDIVIDUAL. Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrá ser exclusivamente unifamiliares, Bifamiliares y simultáneamente de los dos tipos.

ARTICULO 195. Los usos permitidos son:

- a. Principal: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar.
- b. Usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización.

ARTICULO 196. Los lotes ubicados frente a las vías vehiculares o peatonales establecidas por La Secretaría de Planeación a los que se le exige un antejardín mínimo de 2.00 metros tendrá un área mínima de 100.00 M², incluyendo el antejardín, dentro del cual se permitirá el desarrollo de la vivienda unifamiliar conservando el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos.

ARTICULO 197. Para lotes afectados por antejardines mayores a 2.00 mts, se tendrá un área que permita conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos.

ARTICULO 198. Los lotes previstos para vivienda Bifamiliares en la urbanización de loteo individual deberá tener un área mayor a los 150.00 M², conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos y deberá prever la posibilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.

ARTICULO 199. Todos los lotes para viviendas Unifamiliares y Bifamiliares en urbanizaciones por lote individual deberán tener un frente mínimo de 6.00 metros.

ARTICULO 200. La altura máxima para las viviendas Unifamiliar y Bifamiliares principalmente frente a vías vehiculares internas y peatonales, será de dos pisos (5 ML).

ARTICULO 201. Los patios tendrán un lado mínimo de 2.50 mts y un área mínima de 7.5 M². En patios interiores se permitirá la continuación del lado y área dependiendo de los espacios y áreas a las cuales se ventila y se ilumina. Previa aceptación de La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 202. En lotes medianeros ó esquineros que presente servidumbre de vista se exige un aislamiento posterior en el segundo piso, con un lado mínimo de 3.00 mts. No se exigirá aislamiento posterior en los lotes medianeros cuando los proyectos arquitectónicos presente solución adecuada de ventilación e iluminación a patios interiores.

ARTICULO 203. Para todas las viviendas con fachadas sobre vías vehiculares o peatonales voladizos hasta el 30% de la profundidad del antejardín establecido.

PARÁGRAFO 1 : Si no existe antejardín, el voladizo no podrá exceder el 75 % del ancho del andén establecido.

ARTICULO 204. El índice de ocupación máximo será de 0.7 del área del lote en primer piso.

ARTICULO 205. Las urbanizaciones desarrolladas por loteo individual podrán prever locales comerciales a desarrollarse dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente en la esquina, los cuales tendrán un incremento de 9.00 M² respecto al área mínima exigida, planteando un lote -comercio cada 15 lotes.

ARTICULO 206. En las urbanizaciones de loteo individual se podrán construir viviendas mediante el sistema de **desarrollo progresivo**, a partir de una unidad básica de servicios.

CAPITULO III
DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE
CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL

ARTICULO 207. Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de conjunto en loteo individual podrán ser exclusivamente Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares o multifamiliares.

ARTICULO 208. Los usos permitidos del sistema de conjunto en loteo individual, además del residencial, estarán establecidos de acuerdo a la zona donde se ubique la urbanización.

ARTICULO 209. Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido por La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 210. Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar los urbanizadores podrán proponer el tamaño del lote siempre que cumplan el índice de habitabilidad para cada solución de vivienda, un frente mínimo de 6.00 metros, altura máxima de dos pisos (6.00 ML) principalmente en vías vehiculares en vías internas y peatonales.

ARTICULO 211. En las viviendas Bifamiliares se desarrollan las escaleras al interior de la vivienda.

ARTICULO 212. Los antejardines, patio, aislamientos posteriores y voladizos tendrán las mismas disposiciones que para las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual. En las construcciones que se presenten servidumbre de vista se exigirá un aislamiento posterior mínimo de 3.00 metros.

ARTICULO 213. El lote mínimo para solución individual de multifamiliares será de 320.00 M² y la altura máxima será de 4 pisos (12 ML).

ARTICULO 214. Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrán prever locales comerciales dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente en esquina, tendrán un incremento de 9 M² respecto al área mínima exigida planteando un lote - comercio cada 15 lotes.

CAPITULO IV
DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE
CONJUNTO VERTICAL - HORIZONTAL

ARTICULO 215. Como uso principal será la vivienda. Los usos compatibles estarán determinados por la zona donde se ubique la urbanización.

ARTICULO 216. Los aislamientos mínimos cuando exista servidumbre de esta serán de 4.00 metros.

ARTICULO 217. Para los conjuntos verticales se podrá prever una zona comercial la cual será concertada con La Secretaría de Planeación

ARTICULO 218. Si se plantea zona comercial se exigirá un parqueadero por cada 60,00 M² de área útil comercial, los cuales deberán ubicarse frente a vía vehicular.

CAPITULO V

DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE DESARROLLO PROGRESIVO

ARTICULO 219. La ubicación de estas urbanizaciones será determinada por La Secretaría de Planeación teniendo en Cuenta:

- a. Tendencia de la zona al desarrollo clandestino
- b. Concentración de grupos de bajos ingresos.
- c. Posibilidad mediata o inmediata de prestación de servicios públicos.

ARTICULO 220. En sectores en desarrollo se podrán adelantar urbanizaciones por el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o por estas en combinación con el sector privado. Estos desarrollos se realizarán en zonas donde determine La Secretaría de Planeación previo estudio de las condiciones físicas, urbanas y de dotación de servicios públicos, Teniendo en cuenta el concepto favorable de las Empresas municipales de Servicios Públicos (si se han conformado).

ARTICULO 221. El diseño de las redes de acueducto se hará teniendo en cuenta las normas que establece Empresa Municipal de Acueducto y Alcantarillado EMYU, acorde con la distribución general de las redes del Municipio.

PARAGRAFO 1. Se debe tener en cuenta la normas de reglamento técnicos del sector agua potable y saneamiento básico. Haciéndolas cumplir para la viabilidad del proyecto.

ARTICULO 222. El índice de ocupación será de 0.7 del área del lote y podrá ser modificado por La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 223. Se podrá prever lotes - comerciales - dentro de la vivienda, preferiblemente en esquina con un incremento de 9.00 M² respecto al área mínima planteándose 1 por cada 15 lotes.

LIBRO VII DE LA CESION DE AREAS GRATUITAS AL MUNICIPIO DE TORIBIO

TITULO I NORMAS GENERALES

CAPITULO I DE LA CESION PARA USOS PUBLICOS

ARTICULO 224. Toda urbanización o lotificación deberá ceder al Municipio de Toribio, a título gratuito y mediante escritura pública el 15% del área bruta, además de las áreas de terreno para vías públicas que determine La Secretaría de Planeación y las demás vías del proyecto de urbanización.

PARÁGRAFO 1. El área bruta es la superficie total del globo de terreno por desarrollar o urbanizar y está comprendida dentro de los linderos o perímetro del predio.

ARTICULO 225. Para los desarrollos en el área de actividad residencial (AR- 1) y (AR- 2), las cesión será el 10 % del área bruta para zona verde y usos comunales, más el área de terreno correspondiente para vías públicas.

ARTICULO 226. La Secretaría de Planeación no aprobará ningún proyecto de urbanización hasta cuando sus propietarios hayan cedido al Municipio mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos las áreas de terreno referidas.

ARTICULO 227. Las áreas de cesión estarán destinadas para nuevos desarrollos así:

- a. Urbanizaciones de Densidad Alta Más de 60 unidades de densidad por hectárea Porcentaje a ceder: 20 %
Distribuidos así:
30 % a ceder para servicios comunales
70 % a ceder para zona Verde
- b. Urbanizaciones de Densidad Media Alta De 40 a 60 unidades por hectárea Porcentaje a ceder: 17 %

Distribuidos así:
30% a ceder para servicios comunales
70% a ceder para zonas verdes

- c. Urbanizaciones de Densidad Baja Menos de 20 unidades de vivienda por hectárea Porcentaje a ceder 10 %
Distribuidos así:
30 % a ceder para servicios comunales
70 % a ceder para zonas verdes

TITULO II DE LAS ZONAS VERDES

CAPITULO I DE LA LOCALIZACION

ARTICULO 228. referentemente el área a ceder para zonas verdes y usos comunales deberá estar concertada en un solo folio, pero La Secretaría de Planeación podrá permitir sus fraccionamiento si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y una distribución equilibrada de los servicios.

ARTICULO 229. Las áreas a ceder para servicio comunal y zonas verdes deberán cumplir con:

- a. Contigua a una vía del sistema vial del Municipio o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público o comunal que tenga continuidad con una o más vías del plan vial.
- b. De preferencia integrados con áreas de cesión de zonas verdes de otros desarrollos.
- c. De preferencia contigua a zonas de reserva forestal o en zonas forestales protectoras de los ríos, definidas estas según lo dispuesto en el Código Nacional de Recursos Naturales y Preservación de Medio Ambiente.
- d. En aquellas áreas que se determinen como zonas de parques o áreas verdes por La Secretaría de Planeación.
- e. Con un relieve y formas necesarias que garanticen el normal desarrollo de los proyectos para la creación o usos comunales para los cuales se destinen. (para tal efecto se requiere de planos topográficos).

PARAGRAFO 1. Cuando se vaya a ceder zonas denominadas de zona forestal protectora, solamente se aceptará cuando se compruebe que el predio ha sido adquirido y ha tenido la calidad de propiedad privada.

PARAGRAFO 2. Cuando el terreno a urbanizar tiene ubicación parcial en una zona destinada a parques o zonas verdes, el área a ceder debe localizarse en esta zona.

ARTICULO 230. Las áreas a ceder para zonas verdes no deberán ubicarse:

- a. Corredores bajo líneas de alta tensión, zonas de canales u otras zonas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- b. Áreas de terrenos inundables o que presenten peligro de derrumbe o amenazas de alto riesgo.
- c. Áreas con pendientes mayores de 50 %.

ARTICULO 231. Los porcentajes de cesión deberán calcularse sobre el área neta urbanizable, que es la resultante de descontar el área bruta urbanizable después de excluir:

- Canales
- Área no edificables
- Vías del plan vial
- Afectaciones de cuerdas de alta tensión.

ARTICULO 232. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o visitantes, en las áreas de actividad residencial serán tenidas en cuenta en un porcentaje no mayor del 20 % de la cesión comunal.

ARTICULO 233. El urbanizador deberá ceder a título gratuito las correspondientes a:

- Vías
- Estacionamientos Públicos
- Bahías de paraderos de buses

ARTICULO 234. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales son inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente se podrá compensar la obligación de cesión.

- En dinero
- En transferencia de otro inmuebles
- O en los últimos términos que determinen los concejos

Si es en dinero, se deberá originar un valor a los inmuebles para los mismos fines, y si es por otro inmueble deberá estar ubicado en un lugar apropiado, según lo determine La Secretaría de Planeación. Previo concepto.

ARTICULO 235. Las rondas de los ríos y quebradas que sean inundables y terrenos que por su topografía y accesibilidad no podrán ser utilizados como áreas de uso público por tal motivo no contabilizarán como cesión.

ARTICULO 236. Todas estas exigencias se harán siempre y cuando las condiciones físicas y naturales en las que se desarrollara el proyecto lo permitan.

**TITULO III
DE LAS VIAS
CAPITULO I
ACEPTACION DEL PLAN VIAL**

ARTICULO 237. Cuando el propietario de un terreno este interesado en adelantar una urbanización de conformidad con el plan vial deberá ejecutar el total de la obra del plan vial que afecte su predio, pero será a través de valorización el 50% del costo de la construcción de las calzadas en las vías arterias y vías secundarias.

ARTICULO 238. Toda persona natural o jurídica que quiera realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio de Toribio en el área de las vías que resulten de lo establecido en el sistema vial y del proyecto de urbanización.

ARTICULO 239. Toda persona natural o jurídica que quiera realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción la cual tenga frente a una vía proyectada en terrenos que no sean de su propiedad, estarán exentos de cesión del área del Municipio, siempre y cuando el lote a desarrollar tenga acceso por una u otras vías conectadas al sistema vial del municipio, las cuales deberán cederse.

PARÁGRAFO 1. Las construcciones de las calzadas deberán ajustarse a las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas, la interventoría de la obra la ejecutará La Secretaría de Planeación y los volúmenes de obra serán determinados con base en los precios unitarios establecidos por ellos en la fecha de ejecución.

ARTICULO 240. Ajustes Al Plan Vial. Las calles y carreras proyectadas deberán empalmar con los ejes de las calles y carreras existentes y ajustarse en un todo al plan vial del área urbana del Municipio.

ARTICULO 241. De los servicios públicos. requisitos mínimos: Toda urbanización deberá proveer los servicios del Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado público y Teléfonos con las especificaciones que haya adoptado La Secretaría de Planeación y/o la empresa de servicios públicos del municipio de Toribio (si ha sido creada), con las normas y requisitos que se enuncian en el presente decreto.

ARTICULO 242. Mejoras de Zonas Verdes. En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar empedrado y arborización, así como de dotarlo de los servicios de agua, construir los senderos y campos deportivos que conforman el parque. Estas dotaciones de equipamiento urbano junto con el área respectiva deberán cederse al Municipio de Toribio a Título Gratuito para destinarlas a uso público.

PARÁGRAFO 1. Los procesos de ornamentación y arborización deben ir de acuerdo a los lineamientos planteados en el manual para la arborización racional del área urbana del municipio de Toribio.

ARTICULO 243. Dotación de servicios de las zonas comunales. El área destinada a zona comunal podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador dotarla de la acometida de los servicios públicos.

ARTICULO 244. El equipamiento comunal será destinado a:

Recreativos : Parques, Zonas Verdes, Jardines, Plazoletas y Juegos cubiertos
Educación : Guarderías o Jardín Infantil
Asistenciales : Enfermería o puestos de Salud
Social : Salas de uso Múltiple

CAPITULO II DEL USO Y DESTINACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

ARTICULO 245. Corresponde a La Secretaría de Planeación fijar la destinación y uso de las zonas verdes para la construcción de parques de recreación, parques ornamentales y equipo comunitario y dar la autorización de uso permanente o transitorio por parte de entidades o dependencias municipales.

ARTICULO 246. Para la destinación y uso de las zonas verdes se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las necesidades a nivel del Municipio, Sector, Barrio y Urbanización.
- El área y el relieve del terreno destinado a Zona verde.

ARTICULO 247. Para las zonas verdes existentes y propiedad del Municipio que se encuentre sin uso aparente y/o en mal estado, La Secretaría de Planeación adelantará el respectivo estudio para definir el uso y la comunicará a las entidades competentes para que se haga luego de su implementación y dentro de sus posibilidades presupuestales, teniendo en cuenta la participación de la comunidad como parte activa del proceso de implementación si fuere el caso.

ARTICULO 248. Las zonas verdes o áreas forestales protectoras deberán ser destinadas exclusivamente y de carácter obligatorio a zonas verdes y no podrán ser desarrolladas si en ellas adelantan procesos de construcción alguna.

CAPITULO III DE LA ADECUACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

ARTICULO 249. El urbanizador deberá adecuar las áreas a ceder para zonas verdes y comunales.

- a. Las áreas de parques o zonas verdes deberán estar empedradas, con mobiliario urbano, iluminación y riego.
- b. Las zonas destinadas para uso comunales estarán dotadas con servicios públicos.

CAPITULO IV DE LAS EXCEPCIONES

ARTICULO 250. Todo urbanizador que pretenda desarrollar un proyecto no vinculado a vivienda y en forma independiente destinado a uso institucional que por su mismo uso requiere de áreas libres, esta exento de ceder al Municipio de Toribio el porcentaje correspondiente de zonas verdes y usos comunales cuando estas zonas libres estén destinadas a la recreación y esparcimiento.

PARÁGRAFO 1. Los usos institucionales los cuales se refiere al presente artículo son:

- Centros de Atención Integral
- Preescolar, Guarderías
- Jardines Infantiles
- Escuelas
- Colegios
- Universidades
- Hospitales
- Casas Religiosas e Iglesias

ARTICULO 251. Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres un área de terreno igual o mayor de porcentaje que le corresponde ceder al Municipio por concepto de zonas verdes o usos comunales además adecuadas y mantenidas por el mismo propietario.

ARTICULO 252. Si por cualquier motivo un proyecto aprobado para uso institucional cambia de uso y este no sea institucional deberá ceder al Municipio el porcentaje correspondiente establecido.

ARTICULO 253. Los proyectos destinados al uso y prestación de servicios públicos básicos a desarrollar por el Municipio, por entidades Estatales o Para - estatales deben tener como área libre no cedida una igual o mayor al porcentaje que le correspondería por concepto de zonas verdes y usos comunales.

PARÁGRAFO 1. Se entiende por servicios públicos el conjunto de las instalaciones para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad tales como: Acueducto, Alcantarillado, Recolección

de Basuras (Aseo), telefonía, comunicaciones y aquellas análogas que sean clasificadas como tales por La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 254. Si por cualquier motivo un proyecto que fuera aprobado para prestación de servicios públicos básicos cambia de uso a otros totalmente diferente a lo estipulado deberá el urbanizador o constructor ceder el porcentaje de zonas verdes y zonas comunales según lo establecido.

LIBRO VIII ESPACIO PÚBLICO

TÍTULO I DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I DEFINICIONES

ARTICULO 255. ESPACIO PÚBLICO. se entiende por espacio público conforme lo establece el numeral 11 del Artículo 189 de la Constitución Política y los Artículos 5, 6, 7 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 11, 12, 13 de la Ley 388 de 1997.

El conjunto de los inmuebles públicos y los equipos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 256. Constituye El Espacio Público Los siguientes aspectos:

- a. Los bienes uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenecen a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso y disfrute colectivo.
- b. Los elementos arquitectónicos espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada y por su naturaleza, uso o afectación, satisfacción, que satisfacen necesidades de uso público.
- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecido en este Código.

PARÁGRAFO 1. El destino de usos públicos incluidos en el espacio público no podrán ser variados si no por el Consejo Municipal de Toriblo, a través del Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones arquitectónicas o superiores, la sustitución debe efectuarse atendiendo criterios entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTICULO 257. El espacio público estará conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios.

CAPITULO II ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 258. Los elementos constitutivos del espacio público están definidos de la siguiente manera:

1. Elementos constitutivos naturales:
 - a. Las áreas de conservación del sistema orográfico o de montañas tales como: los cerros, colinas, montañas, volcanes y nevados.
 - b. Áreas para la conservación y reservación del sistema hídrico conformado por:
 - Elementos naturales, utilizados con todas las corrientes del agua que hacen parte del sistema hídrico del Municipio del Toribio (ver mapa de Hidrología), tales como Cuencas, microcuencas manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, ciénagas, lagos y lagunas, pantanos, humedales, zonas de manejo y protección ambiental.
 - Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como canales de desagüe, alcantarillas, aliviadores, diques, presas, represas, rondas hídricas zonas de manejo y protección ambiental tales como embalses lagos etc.
 - c. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico tales como:
 - Parques naturales de nivel municipal o nacional
 - Áreas de reserva natural, santuarios de Fauna y flora

ARTICULO 259. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS. Son aquellos conformados por los sistemas de circulación peatonal y vehicular:

- Los componentes de los perfiles viales tales como:
 - a. Áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, carcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, bulevares y rampas para discapacitados, andenes malecones, sardineles, cunetas, ciclo pistas, ciclo vías, estacionamientos para bicicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
 - b. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: Esquinas glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- Áreas articuladoras del espacio público. Los parques urbanos, zonas de sección gratuitas al Municipio de Toribio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.

c. Áreas para las conservaciones y la preservación de la obra de Interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos, arqueológicos, como pueden ser: Monumentos nacionales, regionales o locales, inmuebles, individuales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

d. Son también elementos constitutivos del espacio público, las áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, tales como: Cubiertas, fachadas, paramentos porticos, antejardines y cerramientos

ARTICULO 260. Son elementos complementarios:

1. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

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

b. Componentes del amoblamiento urbano

- Mobiliario
- Elementos de comunicación tales como: Mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, Informadores de temperatura contaminación ambiental, decibelios y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasa calles, mogadores y buzones.

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

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

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

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

g. Elementos de seguridad tales como: baranda, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

2. SEÑALIZACIÓN

a) Elementos de nomenclatura domiciliaría o urbana

b) Elementos de señalización vial para prevención reglamentación información, marcas y varios.

PARÁGRAFO 1. Los elementos constitutivos del espacio público de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura especial y de población se clasifica en:

- a. Elementos nivel estructural o influencia general nacional, departamental, municipal
- b. Elementos del nivel municipal, local o zonal y barrial al interior del Municipio de Toribio.

ARTICULO 261. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas discapacitadas o con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.

**LIBRO IX
REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN
DE PROYECTOS**

**TITULO I
REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES**

**CAPITULO I
APROBACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS**

Estas normas regirán para construcción de una (1) a cuatro (4) soluciones arquitectónicas.

ARTICULO 262. Las consultas escritas sobre futuros desarrollos urbanísticos o arquitectónicos no constituyen iniciación de trámite alguno.

ARTICULO 263. La ejecución de obras de urbanización y desarrollo de un predio de propiedad privada o pública que se pretenda llevar a cabo en el área urbana del Municipio de Toribio no podrá realizarse sin que el interesado haya obtenido previamente la aprobación Arquitectónica a La Secretaría de Planeación deberá presentar:

- Proyecto diseñado y firmado por un arquitecto debidamente matriculado e inscrito en La Secretaría de Planeación, en original y copia.
- 2 (Dos) juegos originales impresos de los planos arquitectónicos dibujados por un delineante debidamente inscrito en la Secretaría de Planeación, al igual que dos copias en medio magnético del proyecto, documento y planos
- Firma del propietario en el juego de las copias de los planos arquitectónicos.

ARTICULO 264. Requisitos Generales

- Formato para solicitud de aprobación del proyecto arquitectónico
- Línea de paramento diligenciada

REQUISITOS PARA LINEA DE PARAMENTO

- Formato Línea de Paramento
- Paz Y Salvo Catastral
- Fotocopia de la Escritura
- Recibo de Pago de Derechos
- Paz y Salvo Catastral vigente expedido por la Tesorería Municipal
- Fotocopia de la Escritura del predio
- Certificado de tradición actualizado con Vigencia de Cuarenta y Cinco (45) días.
- La Secretaría de Planeación se reserva el Derecho de solicitar documentación e información adicional.
- Dos sobres de manila tamaño oficio y legajador tamaño oficio.
- Pago de derechos de revisión del proyecto.

ARTICULO 265. Requisitos Técnicos. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información.

- a. Localización general con respecto a la Esquina más próxima ESCALA 1:500.
- b. Planta (s) de distribución arquitectónica debidamente acotada escala 1:50.
- c. Plantas (s) de cubiertas, indicando puentes y sentido de la caída de aguas ESCALA: ESC 1:50
- d. Cortes debidamente acotados (Dos cortes como mínimo) uno longitudinal y uno transversal ESCALA 1:50.
- e. FACHADAS de proyecto incluido el alzado, acotado de los vecinos inmediatos escala 1:50.

CUADRO DE AREAS QUE INDIQUE:

- a. Área de Lote
- b. Área Construida por Piso Propuesto
- c. Área Libre
- d. Índice De Ocupación
- e. Índice De Construcción

Todos los planos se presentarán en plancha de 50 cm X 70 cm como mínimo.

ARTICULO 266. La Secretaría de Planeación estudiará el proyecto arquitectónico e informará al propietario en el término no mayor a 45 días calendario, la aceptación o negación preliminar. La aceptación preliminar tiene un término de doce (12) meses, si vencido este término el interesado no ha continuado con los términos correspondientes deberá solicitar la revocación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar nueva tramitación.

CAPITULO II APROBACION DEL PROYECTO ESTRUCTURAL

ARTICULO 267. Aprobado el proyecto arquitectónico el interesado presentara para estudio el proyecto estructural a La Secretaría de Planeación (2 pisos en adelante) con los siguientes requisitos:

- a. **PROYECTO ESTRUCTURAL:** Diseñado y firmado por un Ingeniero Civil debidamente matriculado e inscrito en La Secretaría de Planeación.
- b. Tres (3) Juegos que incluya original y copias Holográficas de los planos estructurales dibujados y firmados de un delineante debidamente matriculado e inscrito en La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 268. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Requisitos Generales:

- a. 3 (Tres) juegos de la memoria de los cálculos estructurales y de las memorias de otros diseños.
- b. Se solicitará estudio geotécnico y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados con conformidad con las normas de construcción sismorresistentes, artículo A.11 del Título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmadas o rotuladas por los profesionales facultados para ese fin, que se harán responsables de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- c. 3 (Tres) Holográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto quien será responsable de los diseños y de la información contenidos en ellos.

ARTICULO 269. REQUISITOS TECNICOS.

- a. Planta de ejes y cimientos escala 1:50 debidamente acotado.
- b. Despiece de columnas
- c. Detalle de escalera
- d. Diseño de los entre pisos
- e. Diseño estructural de la cubierta
- f. Cortes y secciones

ARTICULO 270. La Secretaría de Planeación estudiará el proyecto estructural e informará el propietario la aceptación o negación preliminar, la aceptación preliminar tiene una vigencia de doce (12) meses y si vencido este término, el interesado no a continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar una nueva tramitación.

**TITULO II
REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIÓN**

CAPITULO I DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 271. a licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terreno o adecuación de obras.

- Las licencias podrán ser de urbanismo o construcción.

ARTICULO 272. LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial; son modalidades de las licencias de urbanismo las autorizaciones que se concedan para:

- Parcelación de un predio en zona rural o expansión urbana para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.
- Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórrogas y modificaciones.

ARTICULO 273. LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES. Es la autorización emanada de La Secretaría de Planeación para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ella sean de acorde con lo estipulado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas urbanísticas.

Las modalidades de licencia de construcción las construcciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones, están sujetas a prórrogas y modificaciones.

ARTICULO 274. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales se requerirá de la licencia correspondiente expedida por La Secretaría de Planeación y es de obligatorio cumplimiento.

ARTICULO 275. Se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTICULO 276. Titulares de Licencias. Podrá ser titulares de licencias de los derechos principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas Fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTICULO 277. Solicitud de las Licencias. El estudio, trámite y expedición de las licencias se hará sólo a solicitud de quienes pueden ser titulares de las mismas. La Secretaría de Planeación Municipal para la expedición de la licencia realizará los siguientes procedimientos:

- a. Suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b. Concepto de las normas urbanísticas aplicables que se soliciten.
- c. Aprobación de los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad si es el caso.
- d. La citación y notificación de los vecinos.
- e. Gestión ante la entidad competente, para la asignación, rectificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la Información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afectan el proyecto sometido a consideración de La Secretaría de Planeación encargada de tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base a la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que haya sido presentada en debida forma.

PARAGRAFO 2. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objetos de ella; las licencias recaen sobre uno o más inmuebles.

ARTICULO 278. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Toda solicitud de licencia deben acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de solicitud.
2. Si el solicitante fuera una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación mediante el documento legal y idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuese posible el nombre de ellos.
6. La constancia de pago de la **plusvalía** del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud si se encontrará afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARAGRAFO 1. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 al 6 del presente artículo concepto favorable de la remodelación o restauración o demolición y el destino de uso expedido por La Secretaría de Planeación; para lo cual deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de solicitud.

PARAGRAFO 2. Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar o cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados del 1 al 6 con copia autorizada de la Asamblea General de copropietarios que permitan la ejecución de las obras o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 279. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 al 7 del artículo anterior deberán acompañarse de:

- a. Tres (3) copias Heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por La Secretaría de Planeación o la empresa de servicios públicos municipales (si se ha creado), acerca de la disponibilidad de los servicios públicos del predio o predios objetos de la licencia.

CAPITULO II

EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTES.

ARTICULO 280. La Secretaría de Planeación tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las normas de construcción sismorresistentes vigentes, esta función la ejercerán mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción de sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 281. En el evento de que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes deberá cumplir con lo establecido en el capítulo II del título III de Ley 400 de 1997.

ARTICULO 282. La Secretaría de Planeación tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud vencido el plazo, la solicitud de la licencia se entenderá aprobada en los términos solicitados y es obligación del funcionario de La Secretaría de Planeación responsable de expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo.

El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo amerite la invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el código contencioso administrativo.

CAPITULO III
CONTENIDO DE LA LICENCIA

ARTICULO 283. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto según la información suministrada en formato de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de tal forma que se garanticen tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibido cuando sea requerido por La Secretaría de Planeación

ARTICULO 284. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria.

PARAGRAFO 1. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha ejecutoria.

PARAGRAFO 2. Las solicitudes deberán formularse durante los treinta (30) días calendari o anteriores al vencimiento de la respectiva licencia siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 285. TRANSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga el interesado deberá solicitar una licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

PARAGRAFO. Si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia hubieran sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda en la misma norma en la que se otorgó la misma licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia y además en los casos que las obras encuentren en los siguientes casos:

1. En el caso de licencia urbanismo, cuando las obras de urbanización se encuentren afectadas por un 30%.
2. En el caso de la licencia de construcción, cuando por lo menos la mitad de unidades constructivas autorizadas cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutados.

ARTICULO 286. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por La Secretaría de Planeación para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo definiendo la ubicación y cuadros de áreas para cada una de las etapas.

Por cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ella la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión, los costos de la licencia corresponderá para la etapa que se solicite la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán la vigencia, y servirán de base para la expedición de licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

PARÁGRAFO 1 El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios los cuales requieran redes de servicio, infraestructura vial y equipamiento e involucra las normas básicas, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 287. El titular de la licencia esta obligado a instalar una valla de 2 metros por 1 metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En obras menores se instalará un aviso de 50 cm por 70 cm en la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. Clase de licencia
2. El número o forma identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social de la licencia.
6. El tipo de obra que se esta adelantando, haciendo referencia al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos y deberá permanecer durante todo el tiempo que dura la obra.

CAPITULO IV LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 288. En las Urbanizaciones de los lotes de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes debidamente autorizados se permitirá:

1. Que los propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto Urbanístico aprobado, sin costo adicional, se incorporará la licencia de construcción para todos y cada una de los lotes autorizados en el proyecto Urbanístico.
2. Estas licencias deberán precisar las normas generales de construcción de la Urbanización autorizada, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial planes parciales y Normas Urbanísticas.
3. La legalización de Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social que no exceda el rango de los noventa (90) SMML vigentes, el acto administrativo que ponga fin a la actuación, legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada una de los lotes de la urbanización.
4. El acto administrativo también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de construcción. El proceso solo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado el 9 de Agosto de 1996.
5. En el caso de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar construcciones de vivienda de Interés Social que no excedan del rango de los noventa (90) SMML y que se hayan levantado en Urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción La Secretaría de Planeación adelantará una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, con el fin de verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos.
6. Una vez realizada la inspección ocular se procederá a expedir una certificación en tal sentido y la licencia a solicitar.

ARTICULO 289. LEGALIZACIONES. Corresponde exclusivamente a las administraciones municipales legalizar si a ello hubiera lugar, las Urbanizaciones y Barrios.

1. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad Municipal adopta las medidas administrativas tendientes y reconocer la existencia de una Urbanización, asentamiento o barrio, o dar la aprobación de los planos correspondientes a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos, para los cuales los asentamientos o barrios objetos del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de Agosto de 1996.

**LIBRO X
SANCIONES URBANISTICAS**

**TITULO I
INFRACCIONES URBANISTICAS**

**CAPITULO I
INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

ARTICULO 290. Las sanciones y infracciones urbanísticas se regirán por los siguientes normas:

1. Toda actuación parcelación, urbanizaciones, construcción, reforma o demolición que contravenga las disposiciones contenidas en el Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o sus Normas Urbanísticas, dará lugar a imposición de sanciones urbanísticas, a los responsables, incluyendo la demolición de Obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades Civiles y Penales de los infractores.
2. Se considerará infracción Urbanística, la localización de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención de las Normas de Usos del suelo.
3. La ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

PARÁGRAFO 1. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio a petición de parte dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dicha actuaciones de acuerdo a los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo.

ARTICULO 291. DE LAS SANCIONES URBANISTICAS. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que ha continuación se determinan por parte de la Alcaldía Municipal de Toribío, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta.

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

- De la misma manera incurrirán en sanción quienes urbanicen, parcelen o construyan en terrenos afectados por el Plan Vial, de Infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios destinados a equipamiento colectivos.
 - Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en Terrenos de Protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de aguas o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia se aplicará multas sucesivas que oscilarán entre Setenta (70) Y Cuatrocientos (400) Salario Mínimos Legales vigentes además de la orden policial de suspensión de sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.
 - En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la RECONSTRUCCION que ordena el Artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como de quienes usan o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre uso del suelo.
 3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre Trescientos (300) y quinientos (500) Salarios Mínimos Legales Mensuales además de la orden policial de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.
 - En la misma sanción incurrirán quienes destinen un INMUEBLE al uso diferente al señalado en la Licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
 4. Para quienes ocupen en forma permanente los Parque Públicos, Zonas Verdes y demás bienes de uso público, a los encierren sin la debida autorización de las autoridades Municipales o de La Secretaría de Planeación de Toribio se aplicarán multas entre Doscientos (200) Salarios Mínimos legales mensuales además de la demolición del cerramiento y la suspensión de los servicios públicos, esta autorización podría darse para parques y Zonas Verdes por razones de seguridad siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del Parque o Zona verde.
 - En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen partes del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de elementos a que se refiere el Artículo.
 5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO 1. El producto de las Multas ingresará a la tesorería Municipal del Municipio de Toribío.

ARTICULO 292. El infractor de la sanción urbanística dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las Normas tramitando la Licencia correspondiente, si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las Multas sucesivas en los casos previstos en el numeral 2 del Artículo anterior.

ARTICULO 293. En los casos previstos en el Numeral 3 del Artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su Renovación según sea el caso. Si vencido este plazo no hubiere tramitado la licencia o adecuado las normas a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y la imposición de Multas sucesivas, aplicándose lo pertinente y lo previsto en el párrafo de este artículo.

PARÁGRAFO 1. Si dentro de los plazos señalados para el efecto de los infractores no se adecuan a las normas ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustado las obras de licencia, se procederá a través de La Secretaría de Planeación la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora sin perjuicio de la orden de demolición cuando a ello hubiere lugar la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 294. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de Dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta sanción dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4 del artículo 246 del presente acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado, en la Ley 142 de 1994.

ANEXO

DEFINICIONES A APLICAR EN ÁREA URBANA, DE EXPANSIÓN URBANA, SUBURBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO.

ACABADOS: Es el grupo de materiales de la construcción que sirven para el enlucimiento y terminación de una edificación.

ACOMETIDA: Es la parte de una instalación (eléctrica, hidráulica, sanitaria o telefónica) que va desde la red de distribución o recolección de propiedad de la empresa correspondiente, a la caja de distribución o cámara de inspección de propiedad privada.

ACTIVIDAD CONTAMINANTE: Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibilitan o dificultan su absorción dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

AFECTACION: Acción por el cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

AGRUPACION: Es el desarrollo urbanístico - arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado - comunal, o de la combinación de áreas de uso de propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

AI SLAMIENTO FRONTAL: Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento anterior de la construcción y el lindero correspondiente.

AI SLAMIENTO LATERAL: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y los linderos de los lotes posteriores laterales contiguos.

AI SLAMIENTO POSTERIOR: Es el espacio comprendido entre el límite de ubicación posterior y los linderos de los lotes posteriores contiguos.

ALMACEN: Es el local de un edificio destinado a la venta de artículos al detal.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es el número de pisos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

ALTURA DE PISO: Es la distancia entre dos pisos finos consecutivos.

ALTURA LIBRE: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielorraso.

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

ANDEN: Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el bordillo y la línea de demarcación destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN: Es el área libre, comprendida entre la línea de demarcación y la línea de construcción. Cuando no exista la línea de construcción, se sustituye por el límite exterior de ubicación.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la correspondiente al total del globo de terreno por desarrollar.

AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizables o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

AREA CUBIERTA: Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros y las cornisas. Los balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos se excluyen cuando lo autoriza el reglamento de zonificación.

AREA DE CONSTRUCCION: Es la suma de las áreas construidas de una edificación, medidas horizontalmente, sin contar las correspondientes a instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentren en el sótano, azotea o cubierta.

AREA DE CESION: Es el área que sede el urbanizador o persona natural a título gratuito al municipio de Toribio, dicho terreno se destina a obras de interés social, comunal y servicios públicos.

AREA DE ACTIVIDAD: Corresponde a cada una de las divisiones superфициarias en que se divide el área urbana con el fin de reglamentar los usos de la tierra

AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL: Es aquella caracterizada por el desarrollo del uso industrial y con la infraestructura especializada para tal fin.

AREA DE ACTIVIDAD MIXTA: Es aquella que por su función dentro de la estructura urbana presenta mezcla de usos residenciales, comerciales, de servicios y/o industriales

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Son aquellas que están previstas para el uso predominante de vivienda.

AREA DE CANJE: Es aquella que se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos, como consecuencia de la regularización de linderos.

AREA DE EXPANSION URBANA: Es aquella que estando delimitada entre los perímetros urbano y suburbano, presenta condiciones aceptables para la urbanización y aunque no posee la totalidad de servicios públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar éstos integrados o no a la infraestructura urbana.

AREA DE OCUPACION: Es la superficie del lote ocupada por la edificación.

AREA DEL LOTE: Es la medida de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos

AREA LIBRE: Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta. En el cómputo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y buitrones de ventilación cuya área sea menor a los mínimos acordados para la zona correspondiente.

AREA DESARROLLADA: Es la que comprende los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, dotados de infraestructura vial y de servicios públicos.

AREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.).

AREA NO EDIFICABLE O NO URBANIZABLE: Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos o de topografía, no es posible urbanizar o parcelar.

AREA SIN DESARROLLAR: Es el terreno no urbanizado, comprendido dentro de los límites del perímetro urbano y/o suburbano.

AREA SUBURBANA: Es la franja de transición determinada por el Concejo Municipal, que rodea las ciudades y que se extienden por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

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

AREA DE MINAS Y CANTERAS: Son aquellas destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas de socavón, a tajo abierto y dragado.

AREA DE PARQUES: Son áreas destinadas natural o artificialmente al disfrute activo o pasivo de la comunidad en la naturaleza.

AREA DE RESERVA AMBIENTAL: Es la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de dicha área.

ARQUITECTURA: Además de ser el arte y ciencia de diseñar y construir estructuras que preserven principios estéticos y funcionales, la arquitectura debe lograr que los elementos construidos correspondan armoniosamente con los elementos naturales.

ARQUITECTURA DEL PAISAJE (O PAISAJISMO): Disciplina que tiene como objeto la creación de espacios para habitar, diseñados con visión de integralidad bajo el estricto manejo del recurso ambiental. La relación arquitectura naturaleza permite mejorar las condiciones para el desarrollo físico y emocional de los seres humanos.

AVENIDA: Vía que por sus características de diseño está destinada al tráfico intenso de vehículos.

AZOTEA: Es la cubierta horizontal, con acceso de una edificación.

BALCÓN Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.

BLOQUE DE VIVIENDA: Es el desarrollo arquitectónico compuesto por tres o más unidades habitacionales con acceso común, servidas por un punto fijo y con servicios e instalaciones comunes.

BUI TRON Ducto de un edificio destinado a ventilación de espacio del mismo o a la extracción de vapores, humos o gases.

CALLE: Es la vía urbana cuya dirección es en sentido oriente - occidente.

CARRERA: Es la vía urbana cuya dirección es en sentido norte - sur.

CALIDAD AGRICOLA DEL SUELO: Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotación agrícola.

CALZADA: Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía. Su dimensión está determinada por el número de carriles.

CALZADA DE SERVICIOS: Es la calzada adyacente a la calzada principal destinada al tráfico lento y de servicio local.

CALZADA PRINCIPAL: Es la calzada de una vía con un sentido único de circulación y destinada al tráfico rápido.

CARRIL: Corresponde a la franja longitudinal en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la circulación de un vehículo. Su dimensión varía según el tipo de vía y está determinada por las características que se pretenda obtener.

CESION COMUNAL PUBLICA: Es la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

CESION COMUNAL PRIVADA: Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.

CESION DE ZONAS: Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar a la municipalidad respectiva el dominio de las áreas de uso público con destino a parques y jardines, zonas escolares, estacionamiento de vehículos y vías, según lo estipulado.

CIELORASO: Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

CIMIENTO: Parte estructural de una edificación encargada de repartir las cargas uniformemente.

CONJUNTO: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos.

CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL: Es el desarrollo urbanístico compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, con acceso independiente desde las zonas comunes, aisladas o no, con altura reguladas según el código e integrado por áreas de uso y propiedad privada y comunes; cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL: Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos o más unidades de vivienda, integrado por áreas de uso y propiedad privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

CONSTRUCCIÓN: (Edificios) Es la estructura con carácter temporal o permanente, ejecutada para abrigo a servicio del hombre y 7o sus pertenencias.

CONTAMINACION: Es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar o la salud de las personas; de atentar contra la flora y fauna, de degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la nación o de los particulares.

CONTAMINACION: Es cualquier elemento, combinación de elementos o formas de energía que actual o potencialmente pueden producir alteración ambiental. La contaminación puede ser física, química o biológica.

CONTAMINACION ACUSTICA: Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO : Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano.

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO: Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.) o energéticos que dañan, envenenan o perjudican la calidad de agua natural.

CONTAMINACION TERMICA: Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

CORREDORES REGIONALES: Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas con un uso extensivo.

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

CLARABOYA: Elemento de construcción que permite el paso de la luz y que se ubica un las cubiertas o pisos.

CRUCE: Es el punto de convergencia de dos o más vías.

CUADRA: Es cada uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y los accesos de las edificaciones respectivas.

CULATA: Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

CUNETAS: Es la zanja lateral que sirve para el desague de una vía.

CURVA DE NIVEL: Línea continua que en los planos une los puntos que tienen la misma altura sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

DEMARCACIÓN: Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama "línea de demarcación".

DENSIDAD: Es la relación de ocupación de una área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

DENSIDAD BRUTA: Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

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

DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE: Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizable una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales y zonas verdes y comunales y el número de viviendas, habitantes o construcciones.

DESARROLLO DE CONJUNTO: Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades residenciales aisladas o no y sus usos comunales y 7o complementarios, en predios conformados o no por lotes o parcelas individuales cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y 7o pública. Las edificaciones pueden ser concentradas o dispersas.

DESARROLLO O PROCESO DE PARCELACION: Procedimiento mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura básica y de servicios públicos, no necesariamente conectados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones de acuerdo con las normas establecidas al respecto.

DESARROLLO DE VIVIENDA PREDIO A PREDIO: Son desarrollos de vivienda en edificaciones continuas en lotes o en parcelas individuales.

EDIFICACION ADOSADA: Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros tres.

EDIFICACION AISLADA: Es la edificación rodeada por área libre.

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

EDIFICACION CONTINUA: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus costados.

EDIFICACION PAREADA: Son dos edificaciones, situadas en lotes contiguos, asociados en la medianería y con aislamiento en los otros costados.

EJE DE ACTIVIDAD: Son las áreas, a lado y lado de ciertas vías arteriales urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con un uso intensivo.

EMPATE: Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas y otras partes con una edificación contigua.

EQUIPAMIENTO: Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

ESQUEMA BASICO: Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas de Terreno a la cual deberán incorporarse las afectaciones viales, parámetros de estructura urbana y determinaciones para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico.

ESPACIO: Referencia a la ubicación del sitio, a las características particulares de una geografía, de su clima, de su suelo, de su vegetación.

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIO: Son aquellos destinados al comercio y prestación de servicios.

ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES: Son aquellos destinados a la prestación de servicios educativos, sociales, asistenciales y administrativos.

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: Son aquellos destinados a la producción de bienes, mediante la transformación o extracción de recursos.

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar público o privado destinado al a aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

ESTACION DE SERVICIOS: Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, ventas al por menor y expendio de combustible para los mismos.

ESTRUCTURA: Es el conjunto de elementos portantes de una construcción, ejecutado con cualquier material y fijado al suelo de modo directo o indirecto.

ESTRUCTURA URBANA Es la organización física de las actividades urbanas.

EXPENDIO DE COMBUSTIBLES: Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

EXTENSION DE USO: Es la posibilidad de asignar en uso único y la correspondiente normatividad a un predio que se encuentre localizado al interior de dos o más zonas o áreas de actividad.

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

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

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

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

GARAJE: Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

GARAJE PRIVADO: Es el lugar o local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

GARAJE PÚBLICO: Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener, alquilar o vender vehículos de pasajeros o de carga.

HABITACION: (lugar habitable) Edificio o parte de él que se destina para habitar.

HETEROGENEIDAD DE USO: Dicese de aquellas áreas en las cuales las actividades a que se dedican las construcciones que la conforman, son de diferente naturaleza y compatibles entre sí.

HETEROGENEIDAD FÍSICA: Se aplica este término a aquellas áreas cuyas construcciones difieren en su naturaleza volumétrica o de ocupación del suelo.

IMPACTO AMBIENTAL: Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

IMPACTO SOCIAL: Son incomodidades de tipo socio - psicológico, generados por el funcionamiento de una actividad

IMPACTO URBANO: Es el grado de generación de nuevos usos o tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

INDICE DE OCUPACION: Es el cociente de dividir el área cubierta por el área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : Es el que resulta de dividir el área construida por el área del lote.

INDUSTRIA EXTRACTIVA: Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA: Es aquella destinada a la elaboración y reparación de productos.

INTENSIDAD DE USO: Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

INTERSECCION: Es el cruce de dos o más vías que requiere la solución de todos los flujos con sistemas de control de tráfico u obras de infraestructura.

LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION: Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualesquiera de sus formas.

LIMITES DE UBICACION: Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

LINEA DE CONSTRUCCION: Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso.

LINEA DE DEMARCACION: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

LOTE O SOLAR: Es el terreno resultante de la división de una manzana, deslindando de las propiedades vecinas y con acceso a una o más vías o zonas públicas.

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

LOTE ESQUINERO: Es el terreno situado en la intersección de dos vías, si estas forman un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados (135).

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

MALLA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

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

MEJORAMIENTO URBANO: Es el proceso el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

MURO MEDIANERO: Es aquel que separa dos edificaciones y que es común a ambas.

NOMENCLATURA: Numeración dentro del sistema métrico decimal (entero) que en orden ascendente se le da a las vías públicas para su identificación. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración cuando sea el caso podrá estar combinado con caracteres alfabéticos.

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

NORMALIZACIÓN: Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.

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

ORDEN: Distribución lógica y regular entre los distintos componentes o elementos de un grupo, una unidad de idea, sentimiento y forma.

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

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

PARCELACION: Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el Área Suburbana, es dotado de servicios públicos, integrados o no a la infraestructura urbana, y de vías conectadas a la vial del Municipio.

Dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a las actividades que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones en las zonas del área suburbana que se determinen para tal efecto y de conformidad con las normas que se establecen en el presente estatuto y demás disposiciones que lo complementen y lo reglamenten.

PARCELACION INDIVIDUAL: Es la unidad territorial mínima donde se localiza una vivienda, que le permite un desarrollo de uso del suelo de acuerdo a la vocación o el potencial del mismo.

PARQUE: Es el área de uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones para el recreo y deportes de la comunidad.

PARQUEADERO: Espacio acondicionado y vigilado para el estacionamiento temporal de vehículos, los cuales podrán ser construidos en uno o varios niveles. Según su modalidad de explotación puede ser de uso público o privado.

PARQUEADERO DE USO PRIVADO: Son aquellos en los cuales el usuario adquiere el derecho de uso por compra del espacio (sistema de propiedad horizontal). También se consideran privados aquellos parqueaderos que por especificaciones de diseño y/o normas de construcción se exigen a las diferentes edificaciones.

PARQUEADEROS DE USO PÚBLICO: Son aquellos que prestan el servicio mediante el pago de horario, diario, semanal, mensual, trimestral, semestral y anual de una tarifa fijada y controlada por la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio.

PATIO: Es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitaciones.

PERIMETRO URBANO: Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal.

PISO FINO: Es el acabado superior definitivo de un piso.

PLANO: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio y otras obras o superficies.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION: Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial en áreas de actividad múltiple y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

PLANO TOPOGRAFICO: Es el plano en el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie.

POSIBILIDAD DE SERVICIOS: Concepto que define los requerimientos técnicos que deben reunir los Servicios Públicos Domiciliarios de: acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial o combinado, incluyendo tratamiento de aguas residuales: energía eléctrica y gas, necesarios para habilitar un predio a la urbanización y/o construcción.

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

RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

REGLAMENTACION: Es el conjunto y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

REUBICACION: Es el cambio de personas o residencias a un lugar diferente y de condiciones habitables.

RESIDENTE: Es la persona que habita en un lugar.

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

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

REVI TALIZACION: Tratamiento referente a la renovación y dinamización de los edificios y las actividades, tendientes a buscar una imagen y función de un inmueble o de un barrio dentro del contexto urbano.

RONDA DE LOS RIOS: Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos o quebradas.

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

SECCION TRANSVERSAL DE UNA VIA: Es el corte de una vía que muestra su ancho total y las dimensiones de las calzadas, separadores, como andenes, ciclovías, zonas de protección ambiental y demás elementos que lo conforman.

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL: Es la dependencia municipal encargada de elaborar y aplicar los planes de desarrollo urbano, los códigos, reglamentaciones urbanas y velar por su cumplimiento.

SEPARADOR: Es la faja que separa dos calzadas.

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, comunidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el estado.

SOTANO: Es la parte subterránea de un edificio.

SUBDIVISION: Es la partición material de un lote.

TIEMPO: Relación del paisaje con los acontecimientos históricos. Posibilidad de crear "cambios naturales" en el paisaje.

TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.

URBANIZACION EN DESARROLLO: Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia expedida por la Secretaría de Planeación.

URBANIZACION O PARCELACION DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL: Es la urbanización o parcelación de conjunto en loteo individual, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

URBANIZACION O PARCELACION DE CONJUNTO HORIZONTAL O VERTICAL: En la urbanización o parcelación de conjunto horizontal o vertical, el urbanizador o parcelador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal está compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunales y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta de tres(3) pisos, estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical está compuesto por dos o más bloques o edificios de vivienda, con acceso común desde las zonas comunales y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes; estos conjuntos también pueden llamarse bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, según sea el caso.

URBANIZACION O PARCELACION DE LOTEO INDIVIDUAL: Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores (lotes o parcelas) de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador o parcelador solamente

divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización.

Este tipo de urbanización o parcela puede ser abierto o cerrado, en este último caso, el acceso independiente se hace desde las zonas comunales.

URBANI ZADOR RESPONSABLE: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario del terreno, directa o indirectamente, emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo acondiciona para construcción, edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.

USO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos.

USO ANEXO: Es el desarrollo de labores domésticas de las cuales obtengan ingresos los residentes, siempre y cuando sean desempeñadas exclusivamente por ellos mismos, que no causen molestias a los vecinos, que el local de trabajo no sea visible desde las vías públicas que no se emplee anuncio alguno ni se consuma energía eléctrica de más de tres (3) caballos de fuerza trifásica.

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

USO COMPLEMENTARIO: Es el que contribuye al menor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

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

USO PRINCIPAL: Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad esta super editado al tratamiento al cual se somete el área; se expide en forma condicional y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita La Secretaría de Planeación y la oficina de Control Fiscal del Municipio.

VECINOS: Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1.989, se entiende por vecinos a los propietarios, poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

VIVIENDA: Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar independiente en un mismo lote, adosadas estas sin que haya subdivisión del lote.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación concebida con una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a tres familias en un mismo lote.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación para una sola familia se considera para su identificación en especial un acceso desde la calle y sus servicios e instalaciones propias.

ZONA: Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

ZONA DE RESERVA AMBIENTAL: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural.

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

ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL: Es la franja verde longitudinal que se fija alado y lado de la vía con el propósito de aislar la zona de circulación de vehiculos propiamente dicha de las zonas de circulación peatonal y/o edificables, para tal efecto deben adecuarse paisajística y ambientalmente con zonas verdes y/o arborización. También se denomina así a la franja longitudinal que separa las calzadas de un canal de aguas lluvias

ZONA VERDE: Es el espacio abierto de uso público o privado, ubicado dentro de la ciudad o muy próximo a ella, destinado a la ornamentación y/o recreación de la comunidad.

ZONA VIAL: Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ZONIFICACION: Es la división territorial en áreas de actividad, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de éstos, a los cuales se destina el terreno y las características de las edificaciones.