

ACUERDO No. _____

De conformidad con las normas vigentes y en especial del artículo 313 de la Constitución Nacional ley 9a. de 1989, Ley 388 de 1997, se establece el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villeta y se dictan otras disposiciones

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE VILLETA

ACUERDA

TITULO I

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 1. Adóptase el siguiente Plan de Ordenamiento Territorial para todo el Territorio del Municipio de Villeta:

(Copiar Texto completo del PBOT)

.....
...

TITULO II

IMPLEMENTACION DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2. De acuerdo con el marco general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de que trata el artículo anterior el Alcalde Municipal procederá a concretar la aplicación de este reglamento de usos del suelo en todo el territorio municipal, para procurar una adecuada utilización del mismo, conforme a los parámetros allí establecidos.

ARTICULO 3. Acorde con la realidad financiera del municipio en el presupuesto anual de los períodos subsiguientes deben destinarse las partidas necesarias para desarrollar los programas y proyectos identificados y definidos en el PBOT.

Parágrafo. Se otorgará alta prioridad a los siguientes proyectos dentro del Programa de la Cultura del Agua:

- Optimización del Servicio de Acueducto (incluyendo la construcción y mejoramiento del acueducto municipal y mejoramiento de los acueductos veredales.)

- Protección ambiental y conservación de microcuencas
- Reforestación de rondas y nacimientos de las fuentes de agua.

ARTICULO 4. La Alcaldía Municipal propenderá por completar la electrificación rural haciendo las gestiones necesarias ante las Entidades correspondientes.

ARTICULO 5. La Alcaldía Municipal gestionará ante TELECOM, la modernización de los sistemas de telefonía urbana y rural para un cubrimiento total, sugiriendo adoptar un sistema satelital y procurando que el servicio sea entregado a operadores privados.

ARTICULO 6. Dentro del presupuesto anual de inversiones de los años subsiguientes deberá dejarse una partida destinada exclusivamente para equipar con sistema radial a los presidentes de las Juntas de Acción Comunal veredales o en su defecto a los profesores de las escuelas, con el fin de que presten el servicio de comunicaciones de emergencia

ARTICULO 7. Con el objeto de proteger las reservas forestales y faunísticas, el Alcalde municipal, previo acuerdo con las Juntas de Acción Comunal y las Entidades Oficiales correspondientes, declarará las zonas de no intervención antrópica de conformidad con el mapa de uso prospectivo del suelo.

ARTICULO 8. Conforme el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de que trata el artículo primero del presente acuerdo y teniendo en cuenta las directrices allí establecidas, el Alcalde Municipal deberá desarrollar los programas de protección de nacimientos, cauces y rondas de los ríos y quebradas, prescritos en el Acuerdo No. 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca “CAR”, de que tratan los numerales 3.2 y 3.3.

Para tal efecto podrá hacer las adquisiciones de los terrenos que sean necesarios, bien sea mediante negociación directa o por expropiación si fuere el caso, toda vez que los nacimientos cauces y rondas de quebradas se consideran de utilidad pública.

Parágrafo. En la negociación o expropiación el Alcalde debe ceñirse a lo establecido al efecto por las leyes 9a. de 1989 y 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO 9. Con el fin de proteger el patrimonio histórico, declarase como de utilidad pública la casa de la Hacienda Cune y especialmente el Trapiche que instaló Guillermo Wills. En consecuencia el Alcalde adquirirá para el Municipio este inmueble, bien mediante negociación directa o mediante expropiación conforme a las normas legales vigentes, para restaurarla, conservarla y la utilizarla como museo de la panela, a este efecto debe hacerse la apropiación presupuestal correspondiente.

ARTICULO 10. El Alcalde Municipal hará cumplir las normas legales sobre extracción minera y de materiales de construcción y en lo no previsto por tales normas, en las establecidas en el presente Acuerdo con el objeto de preservar el paisaje, los ríos y las quebradas y de evitar su contaminación. Así mismo debe exigir por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal a los particulares que hagan dichas explotaciones, los proyectos de restauración morfológica en las áreas que fueron explotadas.

Parágrafo. A los efectos del presente artículo se consideran zonas mineras las señaladas en el PBOT.

ARTICULO 11. El Alcalde Municipal debe convocar a los Transportadores de carga y pasajeros para el sector rural y diseñar junto con ellos, programas de incentivos para que adquieran vehículos adecuados a la prestación de un servicio seguro y eficiente.

ARTICULO 12. La Alcaldía Municipal creará un Comité de Productores de Panela, con el fin de establecer un sistema de comercialización y distribución de sus productos. Si esto no fuere posible nombrará un comité para tal efecto y sus decisiones serán obligatorias.

ARTICULO 13. El Alcalde Municipal en Asociación de la Oficina de Prevención de Desastres, desarrollará el Plan de Contingencia como prevención contra amenazas y riesgos, conforme a lo previsto en el PBOT adoptado en presente Acuerdo, el cual esta completamente mapeado y sus áreas identificadas para cada tipo de riesgo en escala mayor.

ARTICULO 14. El Alcalde Municipal en asocio del Ministerio del Medio Ambiente y de la CAR iniciará y diseñara un programa de educación ambiental para el manejo, tratamiento y eliminación de los residuos sólidos y líquidos para evitar vertimientos de aguas negras y basuras en los ríos y quebradas del municipio.

Parágrafo. La Administración gestionará en igual forma los fondos necesarios para la terminación del programa de construcción de sanitarios y pozos sépticos en la zona rural.

ARTICULO 15. El Alcalde Municipal debe convocar a los propietarios de Trapiches y a los productores de panela y diseñar con ellos un programa de mejoramiento técnico para la producción, con el fin de disminuir el uso de hornillas, mejorando su tamaño y capacidad.

Deberá así mismo exigir a los propietarios de fincas agrícolas e instalaciones avícolas, pecuarias y porcícolas que construyan biodigestores y hornos crematorios para eliminar los residuos industriales, sólidos y líquidos producidos por estas actividades, para lo cual deberá ejercer su autoridad y hacer cumplir la legislación existente sobre vertimientos.

ARTICULO 16. La Alcaldía Municipal exigirá a los que produzcan vertimientos de combustibles, lubricantes y grasas, la construcción de trampas de grasa y la reutilización del agua para el lavado de los carros.

ARTICULO 17. La Alcaldía Municipal deberá dar aplicación drástica a la legislación vigente y al control de las normas para la explotación de la minería, so pena de incurrir en causal de mala conducta en el ejercicio de su cargo.

ARTICULO 18. De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial descrito en el artículo primero del presente Acuerdo, el Alcalde Municipal debe diseñar programas a corto plazo para reforestación, y deberá controlar la construcción de caminos y carreteras para que se cumplan las especificaciones técnicas de Caminos Vecinales.

ARTICULO 19. La Alcaldía deberá adoptar un programa de mejoramiento de la vivienda rural en tal forma que las condiciones habitacionales no atenúen contra la salud y el bienestar de las personas.

ARTICULO 20. Con el objeto de controlar la contaminación atmosférica y el ruido producido por el tráfico de vehículos de transporte pesado, el Alcalde Municipal propondrá por la creación de cinturones verdes en los predios colindantes con las vías principales y previo acuerdo con la comunidad afectada.

ARTICULO 21-En la elaboración del presupuesto Municipal, deberán asignarse las partidas necesarias que permitan la realización de obras de infraestructura para la correcta prestación de los servicios sociales en todo el territorio municipal sin discriminación alguna y a prorrata de sus necesidades.

ARTICULO 22. La Alcaldía Municipal deberá rediseñar el espacio público a escala humana para dar oportunidad a todos los habitantes de disfrutar de esparcimiento en su ciudad.

ARTICULO 23. Con relación a los servicios básicos y en especial a los de educación y salud ha de tenerse en cuenta siempre el censo de la población que requiera estos servicios a fin de lograr una cobertura total.

ARTICULO 24. La Alcaldía Municipal tratará por todos los medios a su alcance de estar presente en todas las veredas en cuanto a obras de infraestructura se refiere, a fin de evitar choques entre sus habitantes por motivo de preferencias injustificadas.

ARTICULO 25. En desarrollo del Acuerdo No 7 de 1992 y conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en los presupuestos respectivos de los años subsiguientes debe hacerse una apropiación con el objeto de que en los predios que allí se señalan

lan y los determinados en el plan de que trata el Artículo lo. de este Acuerdo, se construya un parque conforme a lo allí estipulado (Parque Cune).

ARTICULO 26. En las áreas agropecuarias no se aceptarán emplazamientos de industrias de transformación ni de manufactura.

ARTÍCULO 27. En suelos clasificados entre I y IV e uso predominante debe ser agrícola, con cultivos transitorios y perennes. En aquellos sitios en donde esta clase de suelos se haya destinado a otros usos, se deberá hacer delimitación inmediata para evitar su expansión y la propagación de usos.

ARTÍCULO 28. Los suelos clasificados entre V y VI se destinarán a pastos, bosques y cultivos limpios de subsistencia.

ARTÍCULO 29. Los suelos clasificados en categoría VII que presentan altas pendientes se destinarán principalmente a la vegetación forestal arbórea y al pastoreo.

ARTÍCULO 30. En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se determinarán y aplicarán técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo. (por erosión hídrica o eólica)

ARTÍCULO 31. En toda acción territorial se atenderá a la conservación de la vegetación y de la fauna, muy especialmente a la protección de las especies nativas.

ARTÍCULO 32. Toda actividad antrópica que implique uso del suelo está sujeta al control de la oficina de Planeación Municipal (Oficina de Control Ambiental, UMATA, Instituto de Cultura y Turismo.) Una de estas le competan.

ARTÍCULO 33. La Administración Municipal contratará los servicios técnicos necesarios para el estudio y rediseño del trazado de la malla vial interveredal y programará la ejecución de los mismos hasta lograr la estabilidad de los de los taludes y de la banca de las vías y la seguridad para los usuarios de acuerdo con las recomendaciones del PBOT.

ARTÍCULO 34. Decláranse zonas de reserva y protección forestal, zonas de protección hídrica y zonas de protección faunística las identificadas bajo estos conceptos en el Mapa de uso Prospectivo del suelo.

ARTICULO 35. Para los efectos del PBOT adóptase la clasificación de los suelos hecha por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca “CAR”, en el Acuerdo No. 16 de 1998.

ARTICULO 36. El PBOT respeta y acoge la legislación vigente en cuanto a recursos hídricos y a las normas sobre aire limpio y recolección, procesamiento y disposición

de residuos sólidos. En la misma forma conserva los preceptos existentes sobre contaminación sonora y estética o visual.

TITULO III NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

CAPITULO 1 GENERALIDADES

ARTÍCULO 37. APLICACIÓN. La presente Norma Urbanística del Municipio de Villeta fija políticas generales, define alcances, establece mecanismos para su aplicación, fija plazos para su reglamentación y señala procedimientos para su actualización y vigencia, por parte de la Administración del Municipio de Villeta.

ARTICULO 38. PRINCIPIOS. Los principios que orientan estas normas son: la función social de la propiedad la sostenibilidad del medio ambiente y la prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTICULO 39. LEGISLACIÓN VIGENTE. La presente Norma Urbanística complementa las políticas y normas sobre el desarrollo urbanístico a nivel Nacional, Departamental y Municipal. Por lo tanto su interpretación y aplicación deben realizarse teniendo en cuenta la legislación vigente.

ARTICULO 40. POLÍTICAS GENERALES. El Acuerdo esta dirigido a buscar normas claves para orientar el crecimiento, el cambio físico y la calidad urbana de la cabecera Municipal. Para lograrlo estas normas se soportan en las siguientes políticas:

- El medio ambiente como sustento del modelo territorial: Garantizar el desarrollo sostenible de la ciudad y el respeto a la naturaleza promoviendo y potencializando su protección, aprovechamiento racional y conservación de los ecosistemas, y la recuperación e integración de esta en el casco urbano minimizando de la mejor manera los conflictos e impactos ambientales.
Esto se logra racionalizando los procesos de urbanización y de ocupación planificada del territorio. Se busca integrar los ecosistemas de las áreas rurales en el área urbana con la presencia de corredores naturales que mejoren el paisaje y calidad medio ambiental de Villeta.
- Convertir a Villeta en un municipio atractivo y competitivo. Reafirmar el Municipio de Villeta como Capital de la Provincia del Gualivá convirtiéndola en un lugar atractivo para vivir y para el turista, eficaz, eficiente, amable y humana, promoviendo a una ciudad con espacios físicos ordenados con aprovisionamiento de servicios públicos y equipamiento comunal suficiente donde se fortalecen todas aquellas actividades que la convierten en una ciudad competitiva en el ámbito regional y local. Se busca la consolidación formal y urbanística.

- Desarrollar un territorio físico, social, ambiental y económicamente equilibrado que permita nueva localización de actividades potencializando los elementos urbanos existentes que contribuyen al bienestar de la comunidad.
- Orientar la construcción de la ciudad en concordancia con el aumento en la demanda de la vivienda y las proyecciones de crecimiento poblacional, permitiendo la ampliación gradual y planificada de Villeta combatiendo así los desarrollos espontáneos, subnormales y no planificados.
- Permitir el desarrollo de vivienda de interés social para la población de bajos recursos con unidades que cuenten con los servicios públicos domiciliarios y espacios urbanos para un desarrollo integral y digno del villetano.
- Promover el espacio público como un escenario para compartir y socializar la comunidad.
- Ubicar estratégicamente al comercio, la industria, la vivienda, las vías y todos los usos que hagan de Villeta una ciudad competitiva y organizada promoviendo la oferta de suelos acorde con su vocación.
- Interrelacionar el espacio urbano y rural como una expresión del desarrollo sostenible y de la sustentabilidad ambiental.

ARTICULO 41. OBJETIVOS GENERALES. Las Normas Urbanísticas tienen como objetivos:

- Garantizar que el territorio se utilice aprovechando adecuadamente los recursos que en él se encuentran.
- Asegurar la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos, científicos y culturales.
- Mejorar la calidad de vida rural y urbana y las condiciones de residencia y de trabajo.
- Mejorar las condiciones de seguridad del Municipio.
- Aumentar la competitividad del Municipio dentro del marco departamental y nacional.
- Garantizar la prestación de servicios públicos domiciliarios y de los servicios sociales a un costo razonable.
- Impedir la localización de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.

ARTICULO 42. ALCANCES Y CONTENIDO. Estas normas rigen para el uso del suelo y las actuaciones urbanísticas tales como la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles, y las obras de infraestructura. También para:

- Diseño y ejecución, de construcción, modificación, reparación y demolición de edificaciones, estructuras y construcciones en general y de las instalaciones y equipos incorporados a ellas.
- Uso, conservación, mantenimiento e inspección de edificaciones, estructuras y construcciones en general y de las Instalaciones y equipos incorporados a ellas.

Parágrafo. Las Normas Urbanísticas de Usos del Suelo será de obligatorio cumplimiento para personas y entidades particulares, mixtas u oficiales.

ARTICULO 43. VIGILANCIA Y CONTROL. La vigilancia y control del cumplimiento de estas normas se realizará a través de la Secretaria de Planeación del Municipio de Villeta, para lo cual se podrá delegar en una o varias personas la ejecución de las actividades propias de esta función (Curadores urbano).

ARTICULO 44. SANCIONES URBANÍSTICAS. A la persona natural o jurídica que haga uso incorrecto del suelo o que acometa la ejecución de actuaciones urbanísticas sin sujeción a las normas vigentes sobre inscripción de proyectistas, inscripción de constructores o expedición de licencias de construcción o sin el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Código, se le impondrán las sanciones contempladas en los artículos correspondientes de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO 2

EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE USO DEL SUELO Y DE LAS NORMAS URBANISTICAS

ARTICULO 45. PARTICIPACION EN EL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO. Para las modificaciones de que trata el art. 47 actuará como secretario del Consejo el Secretario de Planeación del municipio y para la redacción de los ajustes correspondientes a este reglamento se invitará a los candidatos aspirantes a la Alcaldía de Villeta inscritos ante la Registraduría Nacional del Estado Civil.

ARTICULO 46. PERÍODOS DE REVISIÓN. De conformidad con el art. 8 del Decreto 879 de 1998, el momento previsto para la revisión debe coincidir con el inicio de un nuevo período administrativo, por consiguiente deberá efectuarse antes del 31 de diciembre del último año de cada una de las administraciones.

CAPITULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 47. CLASES DE SUELO. El suelo del Municipio se clasificará en suelo urbano, rural y de expansión urbana. En el interior de estas clases se pueden establecer las categorías de suburbano y de protección.

ARTICULO 48. SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas

zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación.

Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas por perímetros e incluyen los centros poblados de Bagazal y El Puente. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. El suelo urbano está determinado por la estructura urbana y su forma y estructura física.

ARTICULO 49. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a una futura ampliación del casco urbano.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. La normativa correspondiente a los aislamientos y paramentos oficiales será determinada de acuerdo a los perfiles viales del Departamento y la Oficina de Planeación de VILLETA. Teniendo en cuenta el carácter de la vía.

ARTICULO 50. SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

ARTICULO 51. SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Se impedirá el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo y que además cumpla con las normas municipales para el desarrollo de parcelaciones, conjuntos y condominios abiertos y cerrados.

ARTICULO 52. SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus ca-

racterísticas geográficas, paisajísticos o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTICULO 53. ZONAS DEL SUELO URBANO. El suelo urbano se divide de acuerdo con el tratamiento que se le da en:

- Zona urbana con tratamiento de conservación **ZTC**
- Zona urbana con tratamiento de consolidación **ZTO**
- Zona urbana con tratamiento de rehabilitación **ZTR**
- Zona urbana con tratamiento de desarrollo. **ZTD**

Clasificación de usos. Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo, la identificación y definición de los establecimientos y edificaciones, se determinan las siguientes zonas:

- **ZUV** ó zonas urbanas de vivienda: Destinadas principalmente al uso residencial.
- **ZUM** ó zonas urbanas de uso mixto; son aquellas donde se presentan diferentes usos compatibles entre sí (comercial, institucional, recreacional).
- **ZUC** ó zonas urbanas comerciales: Son aquellas destinadas al intercambio de bienes y/o servicios y pueden ser de comercio de alto impactos (especializado), centros comerciales, supermercados, restaurantes, cines, droguerías.
- **ZUI** ó Zonas Urbanas Institucionales: Son aquellas con fines administrativos, institucionales ó de utilidad pública (hoteles, puestos de salud, colegios, parques, campos deportivos escuelas, etc.).
- **ZUIN** o Zonas Urbanas Industriales: Son aquellas donde se desarrolla la actividad industrial de bajo impacto ambiental, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, su elaboración no produce ruidos ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos. (Artesanales, industrias familiares, manufacturas de pequeña escala).
- **ZUIP** o Zonas Urbanas de Industria Pesada; Son aquellas donde se desarrolla la actividad industrial a gran escala, esta zona es incompatible con algunos usos urbanos.

CAPITULO 4

ACTIVIDADES EN EL USO DEL SUELO

ARTICULO 54. ACTIVIDADES POR SU COMPATIBILIDAD. Para cada zona se podrán determinar los siguientes tipos de actividad: Actividad permitida, actividad compatible, actividad restringida y actividad prohibida.

ARTICULO 55. ACTIVIDAD PERMITIDA (01). Es aquella que es compatible con un uso específico correspondiente, por ejemplo: Vivienda y comercio, Industria y

recreación y permite que la norma urbanística sea flexible en su aplicación y no incurra en la violación de la norma.

ARTICULO 56. ACTIVIDAD COMPATIBLE (02). Son aquellas actividades que por su uso se complementan con la actividad sin alterarse. Por ejemplo son compatibles entre los usos del suelo la vivienda, el comercio nivel 1 y 2, con lo institucional y lo recreacional. Otra compatibilidad es la industria liviana.

ARTICULO 57. ACTIVIDAD RESTRINGIDA (03). Es aquella que va en contra de la norma y altera el hábitat que la rodea obligando a crearse una normativa especial que la haga compatible con los usos que la rodean. Ejemplo: Una discoteca en zona residencial, bombas de estacionamiento en zona residencial, etc.

ARTICULO 58. ACTIVIDAD PROHIBIDA (04). Es aquella que va en contraría de la norma y altera completamente el hábitat y el medio ambiente que la rodea. Sea esta por el alto riesgo de contaminación ambiental, por zonas de altos riesgos o por beneficios individuales que nada tienen que ver con el beneficio general de la población.

CAPITULO 5 CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES POR SU USO

ARTICULO 59. TIPOS DE EDIFICACIONES POR SU DESTINACIÓN. Para efectos de la reglamentación de usos del suelo se identifican y definen los establecimientos, edificaciones o instalaciones en razón de su destinación, así:

1. ZONAS COMERCIALES (ZC). Se clasifican las edificaciones o espacios determinados a la realización de transacciones, ofrecimiento de servicios profesionales, compra y venta y uso de mercancías, carga o bienes en general. Entre los usos y servicios comerciales se pueden destacar: bancos, aseguradoras, consultorios, oficinas, salas de belleza, edificaciones administrativas, entre otros.

En cuanto a usos de bienes y productos se destacan almacenes, depósitos menores, panaderías, centros de distribución, restaurantes, farmacias, supermercados, centros comerciales y bodegas.

Lo clasificamos en dos grandes grupos:

C-1 Comercio y servicios

C-2 Comercio, bienes y productos

C-1 COMERCIO Y SERVICIOS (EC).

GRUPO 1. (EC/G1) Son edificaciones comerciales destinadas al intercambio de bienes y servicios que pueden ser compatibles con el uso residencial por baja afectación, tales como:

- Alimentos al detal para consumo diario.
- Droguerías, farmacias, perfumerías.
- Misceláneas, boutiques.
- Librerías, papelerías
- Salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías.
- Fuentes de soda, alimentos al detal.
- Oficinas arquitectos, ingenieros, abogados y otros profesionales.
- Consultorios médicos, odontológicos, laboratorios.
- Floristerías y similares.
- Almacenes de textiles al detal.
- Almacenes de artículos de cuero.
- Artículos fotográficos
- Joyerías, relojerías, porcelanas.

GRUPO 2. (EC/G2) Establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto material y/o urbanístico, tales como:

- Equipos, repuestos eléctricos y ferretería.
- Exhibición y venta de vehículos.
- Venta de combustibles.
- Venta de insumos industriales, de construcción y agropecuarios.
- Estaciones de servicio
- Cines, bolos, juegos de mesa y electrónicos permitidos, clubes sociales.
- Academias, gimnasia de enseñanza
- Hoteles, residencias
- Seguros, agencias de finca raíz
- Entidades bancarias
- Restaurantes, cafeterías.
- Parqueaderos, provisionales o permanentes
- Casas o agencias distribuidoras o importadoras.
- Bodegas, depósitos
- Supermercados

C-2 COMERCIO, BIENES Y PRODUCTOS: son aquellas edificaciones o instalaciones que sirven para el intercambio de bienes y productos en gran escala.

GRUPO 3. (EC/G3) Establecimientos que por su afectación urbanística y/o, por el tamaño de sus instalaciones no son compatibles con el uso residencial y requieren localización especial, tales como:

- Plaza de mercado
- Centro de acopio
- Salas de velación o funerarias

GRUPO 4. (EC/G4) Establecimientos que tienen una afectación social alta por las clases de actividades que en ellos se desarrollan y que crean restricciones en su localización.

- Mataderos y frigoríficos
- Griles, tabernas y discotecas, bares y cantinas, cafés y casas de lenocinio.
- Moteles, amoblados y similares.
- Terminales de transporte

2. ZONAS INDUSTRIALES (ZIN). Se consideran aquellas edificaciones o espacios utilizados en la explotación de materias primas, la fabricación ensamblaje, manufacturación, procesamiento o transformación de productos, materiales o energía; excepto cuando se trate de productos o materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos, en cuyo caso se considerará como un uso de alta peligrosidad.

Se considera entre estos usos los siguientes:

- **Uso fabril e industria de uso moderado:** Se clasifican las edificaciones o espacios donde los procesos de explotación, fabricación, ensamblaje, manufacturación o procesamiento representan riesgo moderado de incendio debido a la naturaleza de tales operaciones y a los materiales involucrados. Ejemplo: plantas de asfalto, lavanderías, madera, vidrio, cuero, tabaco, textil, industria farmacéutica, elementos fotográficos, gráficas, papel, gráfico, cauchos.
- **Uso fabril e industria de riesgo bajo:** Son aquellas edificaciones o espacios donde los productos de explotación, fabricación y ensamble, manufacturación o procesamiento representan riesgos bajos de incendio debido a la naturaleza de tales operaciones y a los materiales involucrados. Ejemplo: Industrias alimenticias, industrias artesanales.

EDIFICACIONES INDUSTRIALES. (EI)

GRUPO 1. INDUSTRIA GENERAL. (EIG/G1) Establecimientos compatibles con otros usos por su baja afectación ambiental y urbanística.

- Fabricación liviana, industria menor o doméstica.
- Talleres de reparaciones y mantenimiento de aparatos automotores, eléctricos, electrónicos.
- Plantas de lavandería o tintorerías
- Industria artesanal.

GRUPO 2. INDUSTRIA RESTRINGIDA. (EIR/G2) Establecimientos con restricción de localización por su alta afectación social, urbanística y ambiental. Producción y/o depósito de materiales inflamables y/o explosivos.

3. ZONAS INSTITUCIONALES (ZI). Se clasifican las edificaciones o espacios indispensables en la atención de emergencias, preservación de la seguridad de las personas, preservación de servicios públicos y administrativos necesarios para el buen funcionamiento de la ciudad. Ejemplos. Hospitales, puestos de primeros auxilios, dispensarios, centros de salud, orfanatos, ancianatos, guarderías, colegios, universidades y alcaldías.

Estos usos institucionales se pueden clasificar en usos específicos tales como:

- Uso institucional de reclusión **UIR**
- Uso institucional de salud o incapacidad **UIS**
- Uso institucional de educación **UIE**
- Uso institucional de seguridad pública **USP**
- Uso institucional de servicios públicos **UISP**
- Uso de lugares de reunión y deportivos **URD**
- Uso de lugares de reunión culturales **URC**
- Uso de lugares de reunión sociales y recreativos **URSR**
- Uso de lugares de reunión religiosos **URR**
- Uso de lugares de reunión para transporte **URT**
- Uso mixto y otros. **UMIX**

EDIFICACIONES INSTITUCIONALES (EIN)

GRUPO 1. (EIN/G1) Establecimientos compatibles con el uso de residencias por su baja afectación urbanística, ambiental y social.

- Servicios culturales
- Servicios educativos de nivel medio y de primaria
- Iglesias y salas de culto.

GRUPO 2. (EIN/G2) Establecimientos compatibles con el uso residencial por su baja afectación urbanística, ambiental y social pero con restricciones diferenciales de localización por su afectación urbanística.

- Servicios administrativos y técnicos oficiales.
- Servicios educativos de nivel superior
- Servicios sociales, hospitales, clínicas y similares
- Servicios de seguridad según su magnitud.

GRUPO 3. (EIN/G3) Establecimientos no compatibles con el uso residencial por la alta afectación que produce y las restricciones en su localización:

- Instalaciones militares
- Cementerios, cementerios jardín, hornos crematorios.
- Servicios de tratamiento de desechos: plantas de tratamiento, depósito o transferencia de basuras, etc.
- Cárceles e instalaciones industriales integradas.

4. ZONAS VERDES RECREATIVAS (ZVR). Destinados al esparcimiento público y privado.

EDIFICACIONES RECREATIVAS (ER)

GRUPO 1. (ER/G1) Establecimientos compatibles con el uso residencial por su baja afectación urbanística, ambiental y social.

- Clubes campestres
- Parques y zonas verdes. Habrá tres clases de zonas verdes:
- Parque Municipal, incluye un gran centro polideportivo constituido por un coliseo, una piscina, un estadio de fútbol, y canchas de basket, voleibol, microfútbol, al aire libre pero recubiertas en material sintético.
- Parques zonales, estos parques tendrán canchas deportivas múltiples para competición intramunicipal, pequeñas graderías, iluminación de las canchas.
- Parques de barrio, estos parques estarán destinados a juegos infantiles, una cancha múltiple, bancas y senderos para recreación de la tercera edad.
- Centros recreativos campestres.

GRUPO 2. (ER/G2) Establecimientos compatibles con el uso residencial por su baja afectación urbanística, ambiental y social pero con restricción de localización por su alta afectación urbanística:

- Centros deportivos y de espectáculos
- Clubes sociales y parques de diversión.

5. ZONAS DE VIVENDA (ZV). Son las edificaciones o espacios empleados como vivienda familiar o de grupo de personas o como dormitorios con o sin instalaciones de alimentación. Se clasifican en tres grandes grupos:

- Uso residencial, unifamiliar y bifamiliar, como son casas, residencias unifamiliares, residencias bifamiliares.
- Uso residencial multifamiliar. Son las edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda o dormitorio de tres o más familias. Ejemplo: Edificios de apartamentos, dormitorios universitarios, monasterios y afines, multifamiliares e internados.
- Uso residencial hoteles. Se clasifican las edificaciones o espacios, revistas o no de servicios de alimentación que sirven para alojamiento de más de veinte personas durante períodos cortos de tiempo. Ejemplo. Hoteles, pensiones, apartahoteles, moteles, hospedería.

EDIFICACIONES RESIDENCIALES (ERES)

GRUPO 1. (ERES/G1) Construcciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar.

GRUPO 2. (ERES/G2) Construcciones de vivienda multifamiliar.

GRUPO 3. (ERES/G3) Construcciones de vivienda para propietario y celador en área suburbana o rural.

6. INDUSTRIA JARDIN (ZIJ). Destinado al uso industrial con características de localización y áreas libres especiales.

EDIFICACIONES INDUSTRIA – JARDIN. (EIJ) Corresponde al área con restricciones de localización por su magnitud y características especiales:

- Agroindustriales

ARTICULO 60. AFECTACIONES. Las actividades desarrolladas en los establecimientos definidos en el artículo anterior producen los siguientes tipos de afectaciones que deben ser considerados en la definición de su más conveniente ubicación:

- Afectación urbanística. Por que genera nuevos usos, produce mayor tráfico, desarrolla obras de magnitud.
- Afectación ambiental. Por que genera un mayor consumo de servicios públicos (Agua, alcantarillado, energía, aseo); produce contaminantes sólidos, sonoros, líquidos, gaseosos, energéticos y térmicos.
- Afectación social. Por que produce incomodidades socio - psicológicas; crea rechazo; infunde temores.
- Afectación económica. Porque produce desvalorización del terreno.

TITULO IV

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPITULO 1 PROCESOS DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 61. PROCESOS DE URBANIZACIÓN.

- Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueductos o alcantarillados ya existentes en una localidad, con motivo de una nueva urbanización estarán supeditadas a la capacidad instalada que pueda ofrecer el respectivo acueducto o alcantarillado.
- Los futuros desarrollos deben garantizar la construcción de alcantarillados separados con el fin de utilizar las aguas lluvias para riego u otros fines y a su vez disminuir los costos de construcción de las plantas de tratamiento de las aguas servidas.
- Todo nuevo desarrollo deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.
- Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá tener áreas complementarias y de recreación pasiva, con espacios de accesibilidad para la población de tercera edad y discapacitados.
- El área destinada a los estacionamientos y accesos debe ser mínima del 15 % del total del proyecto.
- La franja mínima de ronda de ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la orilla determinada por la cota de máxima inundación del cauce.

- La franja de protección de lagunas, pantanos y humedales será de 200 metros contados a partir de su cota de máxima avenida.
- En la correspondiente licencia que autorice un nuevo desarrollo, deberá establecerse en forma expresa la obligación a costa del titular de construir o instalar el sistema de tratamiento de aguas residuales, garantizando el cumplimiento de las normas sanitarias y ambientales sobre vertimientos.
- El municipio deberá exigir, para el otorgamiento de la licencia de urbanismo, construcción o parcelación para vivienda, que se destine un área mínima de 0.2 metros cuadrados por habitante potencial, para garantizar el tratamiento primario de las aguas residuales domésticas.
- Los colegios, hospitales, ancianatos y demás equipamientos sociales e institucionales no se deberán ubicar en zonas aledañas a sectores industriales y a áreas que por su actividad representen algún grado de peligrosidad hacia la población.
- Se considera criterio importante procurar el uso múltiple del territorio. Entre estos usos múltiples ocuparán un lugar destacado los de carácter educativo y los deportivos con infraestructuras sencillas. En este sentido, el ordenamiento de cada Área de esparcimiento intentará compatibilizar, en el tiempo y en el espacio, las actividades al aire libre que demanda la población servida. Se procurará organizar el espacio de manera que se consiga la mayor diversidad posible de ambientes en relación con la variedad de la demanda, y ello según un gradiente que oscile desde un máximo componente natural en las zonas tranquilas y menos accesibles, hasta las áreas en las que puntualmente pudiera haber una mayor intensidad de uso en las zonas más accesibles.
- Se deberá garantizar un mínimo de 15 metros cuadrados para espacio público efectivo por cada habitante de las áreas urbanas de los municipios. Los municipios que no cumplan actualmente con este requisito, deberán destinar zonas para parques y demás sitios de esparcimiento que compensen las normas.
- Cualquier parcelación, loteo con servicios o sin ellos, localizada en zona suburbana o rural del municipio deberá ser aprobada en primera instancia mediante resolución otorgada por la Oficina de Planeación, notificada, registrada y aprobada en la notaría del círculo notarial al que pertenezcan los predios a desenglobar.
- Aquellas personas naturales o jurídicas que tengan la intención de parcelar, lotear, desenglobar o cambiar el uso y destinación del suelo suburbano o rural de un predio en más de tres fracciones, deberán someter sus proyectos a consideración de la oficina de Planeación Municipal para estudio y definición de su viabilidad.
- Los infractores serán sancionados de conformidad con las normas municipales, departamentales y nacionales vigentes y en especial la Ley 09 de 1989 o Ley de la Reforma Urbana. Aquellas personas, naturales o jurídicas que a partir de la aprobación de este Reglamento se sitúen en condiciones de inconformidad, tendrán que proceder de conformidad con lo establecido en la Ley.
- Para la aprobación de parcelaciones, conjuntos o condominios cerrados o abiertos, ubicados en los sectores suburbano y rural se exigirá el estudio de Impacto Am-

biental correspondiente para determinar su viabilidad y aplicar el manejo ambiental adecuado.

- Estas normas se aplicarán en la misma forma para desarrollos de parcelaciones, conjuntos o condominios abiertos y cerrados ubicados en los sectores suburbano y rural.

PARÁGRAFO: Las normas municipales para el desarrollo de parcelaciones, conjuntos o condominios cerrados y abiertos ubicados en el sector rural o suburbano serán las siguientes:

El área mínima del lote será de 3.000 metros cuadrados, frente mínimo 40 metros, área de cesión obligatoria 20%, aislamiento posterior mínimo 15 metros, aislamiento lateral mínimo 5 metros, altura máxima dos plantas, el cerramiento transparente (cercas vivas, de postes, de malla eslabonada). Vía vehicular con ancho mínimo 10 metros, vía peatonal 3 metros.

Para los porcentajes de cesión se tendrá en cuenta lo siguiente:

Parcelaciones de tipo cerrado.

- Las cesiones de las zonas verdes serán a favor de la comunidad copropietaria, mediante su respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal o de Copropiedad.

Parcelaciones de tipo abierto:

- Las cesiones de las zonas verdes serán a favor del municipio, mediante Escritura Pública, en la cual se debe especificar el uso previsto, sin que el Municipio pueda por motivo alguno cambiar tal uso.

Estas cesiones no podrán ubicarse en:

1. Áreas de afectación de líneas de alta tensión
2. Zonas de aislamiento de Ferrocarriles
3. En áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten derrumbes
4. En terrenos cuya utilización no sea posible para los fines previstos o con pendientes superiores al 75 %.
5. Sobre el área de afectación de líneas de oleoductos
6. En zonas de riesgos por causas naturales o antrópicas

CAPITULO 2

NORMAS COMUNES PARA LAS ZONAS TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

En las zonas de tratamiento de conservación arquitectónica aquellos monumentos históricos son Nodos e Hitos como el Hotel San Marino, La Iglesia de San Miguel, el Palacio Municipal, el Parque Central, el Cementerio Laico y el recorrido del Paseo Real, a los cuales se les aplica las siguientes normas.

El inventario de los monumentos históricos le corresponde ejecutarlo a la Oficina de Planeación municipal, la cual debe elaborar el Acuerdo correspondiente para su aprobación.

ARTICULO 62. En una obra de remodelación, adecuación o restauración, se debe conservar el estilo arquitectónico de la época sin ninguna variante que pudiera cambiar la estructura inicial de la edificación en términos de materiales, distribución espacial, ubicación de vanos, cubiertas y en general de aquellos elementos propios del estilo arquitectónico identificado

ARTICULO 63. Se permiten dos tipos de obra en zonas de conservación.

- Adecuación interna de la construcción para aumento de la densificación sin cambio de uso
- Ampliación de las construcciones existentes en el interior del predio en la siguiente proporción

Uso residencial	máximo el 50% de ocupación
Uso comercial	hasta alcanzar el 30%
Uso institucional	hasta alcanzar una ocupación máxima del 50%

ARTICULO 64. Las construcciones nuevas que se adelanten en el marco del parque principal deben ser concorantes con al estilo arquitectonico del palacio municipal.

ARTICULO 65. Garantizar que no exista riesgo estructural que pudiera comprometer la seguridad de la edificación, de los vecinos y sus habitantes y ceñirse al código colombiano de construcciones sismoresistentes.

ARTICULO 66. Para las construcciones de tratamiento de conservación arquitectónica, se consideran los niveles de intervención que se incluyen en los artículos 68, 69, 70, 71 y 72.

ARTICULO 67. En todas las intervenciones (remodelación, construcciones nuevas), deben mantenerse las características básicas de la construcción actual en cuanto a Altura, Fachada, Materiales y pendiente de cubierta, Paramentos, Patios internos.

ARTICULO 68. Los predios vacantes en esta zona podrán desarrollarse con nuevas construcciones observando las características de paramento y acabados predominantes en el sector

ARTICULO 69. Las nuevas construcciones deberán empatar en cubierta con las edificaciones colindantes en cuanto a material, altura y pendientes de la misma.

ARTICULO 70. Las nuevas construcciones deben mantener el paramento de acuerdo con el perfil vial.

ARTICULO 71. Los andenes deben adecuarse de tal forma que se garantice la continuidad del existente con los andenes vecinos.

ARTICULO 72. ESPACIO PUBLICO. Se considera espacio publico las siguientes áreas RETROCESO, AISLAMIENTO Y VOLADIZOS, TRATAMIENTO DE AREAS PRIVADAS CON EL ESPACIO PUBLICO, MANEJO Y TRATAMIENTO DE LAS AREAS DE SERVICIO PUBLICO, PARAMENTACION, DISEÑO DE ESPACIO PUBLICO y hacen parte de las áreas de cesión

ARTICULO 73. ANTEJARDINES. Los antejardines serán determinados en aquellas áreas que por su desarrollo lo ameriten y serán regidos por el paramento de las construcciones permanente y se tiene en cuenta la construcción mas reciente.

Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.50 metros en muro lleno únicamente y en las áreas que comprenden deberán ser empradizadas y ornamentadas con vegetación. En ningún caso se permite la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación quedando estos completamente libres. En lotes esquineros se exige antejardín en ambos costados, si el desarrollo de los dos costados presentan antejardines, su dimensión esta regida por los paramentos de las construcciones de carácter permanente. En caso que limite con lotes vacíos este antejardín tendrá una longitud que la determina la norma del eje vial.

ARTICULO 74. RETROCESOS Y VOLADIZOS. Los retrocesos se consideran como los aislamientos posteriores y patios. El aislamiento posterior se determina en función de la altura de las alturas de las fachadas interiores así:

No. de PISOS	ALTURA MAX DE LA FACHADA	AISLAMIENTO POSTERIOR
1 y 2	6.00 m	3.00 m
3	9.00 m	4.00 m
4 y 5	15.00 m	5.00 m

VOLADIZOS: Serán del 70 % del ancho del andén.

ARTICULO 75. DENSIDAD. Para los nuevos desarrollos se permitirán tres clases de densidades, los que definen las áreas de cesión, el pago de plusvalía, densidades, volumetría y altura:

1. Densidad alta. Destinada a vivienda de interés social, en términos generales estratos socio – económico uno y dos.
2. Densidad media. Destinada a vivienda para estratos tres y cuatro.
3. Densidad baja. Destinada a vivienda para estratos cinco y seis.

VIVIENDA DENSIDAD ALTA

Denominado vivienda de densidad alta (V.D.A.) a las zonas delimitadas en el plano

oficial de zonificación, constituidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares, agrupaciones y conjuntos, con densidad máxima de 100 viviendas/Ha, y multifamiliares, hasta de cuatro (4) pisos, con densidad máxima de 250 viviendas/Ha, para las cuales regirán las siguientes normas.

- a) Uso Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar contiguas, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar contiguas.
- b) Usos Complementarios. Artículo 59 “Comercio y servicios, grupo 1”.
- c) Usos Con Licencia Especial. Tabernas, clubes sociales, restaurantes, cafeterías, hoteles, residencias, entidades bancarias, supermercados y parqueaderos.
- d) Usos Prohibidos: Industrial, Agropecuario y Comercial grupo 3 y grupo 4.
- e) Áreas y Frentes Mínimos de Vivienda y de Lote: Para vivienda unifamiliar, el área mínima del lote será de setenta y dos (72) metros cuadrados y un frente mínimo de seis (6) metros. En agrupaciones o conjuntos de vivienda unifamiliar, se podrá disminuir el mínimo del área del lote por vivienda, hasta en un quince por ciento (15%) para bifamiliares, el área mínima del lote será de ciento veinte (120) metros cuadrados y el frente no menor de seis (6) metros. Para multifamiliares hasta de cuatro pisos, el área mínima de vivienda será de sesenta (60) metros cuadrados, el área mínima de lote será de doscientos (200) metros cuadrados y un frente mínimo de lote siete (7) metros.
- f) Área de Ocupación: Para unifamiliares y bifamiliares sesenta por ciento (60%), para y multifamiliares, el cuarenta por ciento (40%) del área del lote, para uso institucional, un máximo de treinta y cinco por ciento en los lotes de esquina, el área de ocupación puede aumentarse en un cinco por ciento (5%).
- g) Área de Construcción: Para unifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento veinte por ciento (120%) del área del lote, para multifamiliares el ciento sesenta por ciento (160%).

PARAGRAFO: Las normas sobre alturas, aislamientos, patios, establecimientos, voladizos, avisos, cerramientos, etc., están completados en el capítulo sobre normas generales.

VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA

Se ha denominado vivienda de densidad media (V.D.M.) a las zonas delimitadas en el plano oficial de Zonificación, construidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares, agrupaciones o conjuntos con densidades entre 40 y 70 viviendas por hectárea, y multifamiliares hasta de cuatro (4) pisos, con densidades entre 100 y 200 viviendas por hectárea, para los cuales regirán las siguientes normas:

- a) Uso Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar, páreadas o contiguas, vivienda multifamiliar, aislada o pareada, conjuntos o agrupaciones de vivienda.
- b) Usos Complementarios. Artículo 59 “Comercio y servicios, grupo 1”.
- c) Usos Anexos. Artículo 59 “Comercio y servicios, grupo 2”.
- d) Usos Con Licencia Especial. Tabernas, clubes sociales, restaurantes, cafeterías, hoteles, residencias, entidades bancarias, supermercados y parqueaderos.
- e) Usos Prohibidos: Industrial, Agropecuario y Comercial grupo 3 y grupo 4.

- f) Áreas y Frentes Mínimos de Vivienda y de Lote: Para vivienda unifamiliar, el área mínima del lote será de ciento cinco (105) metros cuadrados y un frente mínimo de siete (7) metros. En agrupaciones o conjuntos de vivienda unifamiliar, se podrá disminuir el mínimo del área del lote por vivienda, hasta en un quince por ciento (15%) para bifamiliares, el área mínima del lote será de ciento cinco (105) metros cuadrados y el frente no menor de siete (7) metros. Para multifamiliares hasta de cuatro (4) pisos, el área mínima de vivienda será de ciento cinco (105) metros cuadrados y un frente mínimo de siete (7) metros. El área mínima de lote será de (250) metros cuadrados y el frente mínimo será de quince (15) metros
- g) Área de Ocupación: Para unifamiliares y bifamiliares sesenta por ciento (60%) del área del lote, para multifamiliares cuarenta por ciento (40%) del área del lote, para uso institucional un máximo de treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote. En los lotes de esquina, el área de ocupación puede aumentarse en un cinco por ciento (5%).
- h) Área de Construcción: Para unifamiliares ciento veinte por ciento (120%) del área del lote, para multifamiliares el ciento sesenta por ciento (160%).

VIVIENDA DENSIDAD BAJA

Denominado vivienda de densidad baja (V.D.B.) a las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación, constituidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares, agrupaciones y conjuntos, con densidad máxima de 40 viviendas/Ha, y multifamiliares hasta de cuatro (4) pisos, con densidad máxima de 100 viviendas/Ha, para las cuales regirán las siguientes normas.

- a) Uso Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar, páreadas o generalmente aisladas, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar aisladas.
- b) Usos Complementarios. Artículo 59 “Comercio y servicios, grupo 1”.
- c) Usos Con Licencia Especial. Tabernas, clubes sociales, restaurantes, cafeterías, hoteles, residencias, entidades bancarias, supermercados y parqueaderos.
- d) Usos Prohibidos: Industrial, Agropecuario y Comercial grupo 3 y grupo 4.
- e) Áreas y Frentes Mínimos de Vivienda y de Lote: Para vivienda unifamiliar, el área mínima del lote será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y un frente mínimo de diez (10) metros. Se podrá disminuir el mínimo del área del lote por vivienda, hasta en un quince por ciento (15%) para bifamiliares, el área mínima del lote será de doscientos diez (210) metros cuadrados y el frente no menor de diez (10) metros. Para multifamiliares hasta de cuatro pisos, el área mínima de vivienda será de doscientos (200) metros cuadrados y un frente mínimo de diez (10) metros. El área mínima de lote es de cuatrocientos sesenta (460) metros cuadrados y el frente mínimo del lote es de veintitres (23) metros.
- f) Área de ocupación: Para unifamiliares sesenta por ciento (60%) del área del lote, para bifamiliares, conjuntos, agrupaciones y multifamiliares sesenta por ciento (60%) del área del lote, para uso institucional un máximo de treinta y cinco por ciento (35%). En los lotes de esquina, el área de ocupación puede aumentarse en

un cinco por ciento (5%).

- g) Área de Construcción: Para unifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento veinte por ciento (120%) del área del lote, para multifamiliares el ciento sesenta por ciento (160%).

ARTICULO 76. ESTACIONAMIENTOS. Se permite estacionamientos para vehiculos a motor para garantizar el adecuado flujo vehicular por el sistema vial. Los requerimientos de comportamiento de estacionamientos se aplicaran con base a dos grupos:

GRUPO 1 Estacionamiento en el interior del predio para cargue y descargue, cuya área mínima será de 30 metros cuadrados, con lado mínimo de 3 metros.

GRUPO 2 Estacionamiento en el interior del predio para usuarios y visitantes, cuya área mínima será de 15 metros cuadrados, con lado mínimo de 2.5 metros.

El número de parqueaderos para usuarios será:

- Para Vivienda de Densidad Alta, 1 parqueo por cada dos unidades de vivienda
- Para Vivienda de Densidad Media, 1 parqueo por cada unidad de vivienda
- Para Vivienda de Densidad Baja, 2 parqueos por cada unidad de vivienda

El número de parqueaderos para visitantes será:

- Para Vivienda de Densidad Alta, mínimo 1 parqueo por cada diez unidades de vivienda
- Para Vivienda de Densidad Media, 1 parqueo por cada cinco unidades de vivienda
- Para Vivienda de Densidad Baja, 1 parqueo por cada tres de vivienda

CAPITULO 3

NORMAS GENERALES COMUNES PARA LAS ZONAS DE CONSOLIDACIÓN

Son zonas ya desarrolladas y lo que busca esta norma es dirigir, visualizar, ordenar o modificar los procesos de transformación de estas áreas, buscando una integración e interacción entre la intensidad de usos del suelo actual y el espacio publico existente.

ARTICULO 77. En las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos residenciales que disfrutan de una norma original y la han mantenido conservando sus características de diseño urbano y son respetuosas con el medio ambiente, deben mantenerse estas normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y demás normas volumétricas.

ARTICULO 78. Los predios que son susceptibles de una mayor densificación son factibles de modificaciones siempre y cuando sean respetuosas estas modi-

ficaciones con las características de diseño y urbanismo existentes, las alturas máximas para las nuevas construcciones no deberán aumentarse en dos pisos, a la altura permitida en la norma general.

ARTICULO 79. Se permiten voladizos en predios con antejardín de acuerdo a la jerarquía y perfil vial. En los predios que no tienen antejardín, se permitirán voladizos de un 70 por ciento del ancho del andén.

ARTICULO 80. Las zonas y ejes viales donde ya existe una tendencia de cambio de uso y patrón, que halla generado cambios profundos en el diseño original y en la vocación de uso, requerirán de un tratamiento especial para la recuperación de su paisaje urbano. Para este caso el índice de ocupación será máximo de 0.7 del área construida del predio.

ARTICULO 81. Se debe dejar una franja de 2 metros al fondo del predio con el objeto de hacer un jardín interior con condiciones técnicas para la recolección de aguas lluvias y no se permite en esta franja construir sótanos y semisótanos.

ARTICULO 82. Los predios para equipamiento tendrán un índice máximo de ocupación de 0.5 del área construible del predio y el índice máximo de construcción será de 1.6 del área construida del predio.

ARTICULO 83. En las zonas industriales el índice máximo de ocupación será del 0.8 por ciento del área construible e índice máximo de construcción será de 1.4 del área construible del predio.

ARTICULO 84. Se considera Zona de Consolidación o Zona Central. Aquella que está determinada por los siguientes linderos: Por el Norte la Calle 7ª, por el Sur la Calle 3ª, por el Oriente la Carrera 4ª y por el Occidente la Carrera 9ª. Los predios localizados sobre las vías que sirven de límite para la Zona Central, se consideran parte integración de esta reglamentación.

Usos: en la Zona Central se permitirán los siguientes usos:

- a. Usos principales: Comercial y servicios Grupo 1, Residencial Grupo 1 y 2, Institucional Grupo 1 y 2, Recreacional Grupo 1.
- b. Usos con licencia especial: Los usos no contemplados en el literal anterior, excepto de ventas de combustible y aquellos que utilicen contaminación ambiental, ruido, molestias, residuos, peligro etc., no compatibles con las actividades principales.

Los usos con licencia especial dentro de la Zona Central serán autorizados por la Oficina de Planeación, previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

En la Zona Central regirán las siguientes normas generales:

- a. Areas y frentes mínimos

El área mínima de los lotes serán de 250 metros cuadrados y el frente mínimo de 10 metros; los lotes actuales con áreas o frentes menores a éstos podrán desarrollarse de acuerdo a las normas que para cada caso señalará la respectiva demarcación, expedida por la Oficina de Planeación.

En los demás casos solo se permitirán subdivisiones que den como resultado lotes con áreas y frentes establecidos en este literal.

- b. La altura máxima permitida en la Zona Central será de cinco pisos; se exceptúa de este tratamiento el bloque de manzanas que circunda el parque principal y que deberán ser desarrollados en armonía con las construcciones existentes. La plataforma básica constituirá el primer piso y tendrá una altura única de 3.0 metros.
- c. Aislamientos:
 - Retroceso de la fachada principal. La plataforma básica o el primer piso deberá ser construido a partir del paramento que fija la demarcación dada por la oficina de planeación de acuerdo a lo determinado con el Plan Vial.
 - Retroceso Posterior. A partir de la plataforma básica, la edificación superior deberá tener un retroceso de 10 metros como mínimo a partir del lindero posterior del lote.
 - La edificación superior debe conservar el paramento del lote o el que fije por demarcación de la oficina de planeación.
- d. Voladizos:
 - Frontal: Podrá ser de 0.60 a 0.80 metros conservando armonía con las edificaciones existentes.
- e. Patios:

Para los lotes actuales con áreas o frentes menores a los exigidos para esta zona, se permitirán patios de 12 metros cuadrados de área con lado mínimo de 3 metros, en caso contrario deberán tener un área mínima de 16 metros cuadrados, con lado mínimo de 4 metros.
- f. Cerramientos:

Los cerramientos posteriores tendrán una altura única de 2.50 metros y se harán a partir del nivel oficial.
- g. Estacionamientos:

Debe aplicarse lo determinado en el Artículo 78 de éste Acuerdo, Estacionamientos Grupo 2 para Vivienda de Densidad Media.
- h. Zonas de cargue y descargue:

Se exigirán por la oficina de planeación en la respectiva demarcación y para los casos en que se requiere, áreas de cargue y descargue apropiadas.

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES COMUNES PARA LAS ZONAS TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN

ARTICULO 85. Zonas de rehabilitación son aquellas que presentan un gran y avanzado deterioro físico. Estas normas buscan dirigir la recuperación, reorganización y habilitación física de estas áreas deterioradas., también se caracterizan estas zonas por que hay gran incompatibilidad y heterogeneidad de usos ocasionados por el impacto negativo de los tipos y usos de las edificaciones y las actividades degradantes de la comunidad residente.

ARTICULO 86. Son compatibles con las normas aplicables a las zonas de desarrollo.

CAPITULO 5

NORMAS GENERALES COMUNES PARA LAS ZONAS TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 87. Son aquellas que deben ser incorporadas a corto, mediano y largo plazo con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda y equipamiento necesario originada por el crecimiento de la población.

ARTICULO 88. Política. Se busca dirigir por medio del proceso de planeación y urbanización los predios urbanizables que no han sido urbanizados e incorporados al proceso de desarrollo del municipio. estos predios requieren infraestructura vial y de servicios públicos y de dotación de equipamiento comunal y social y de interés publico para la construcción de la comunidad.

ARTICULO 89. Cesiones para uso residencial el porcentaje mínimo será del 30 por ciento del cual el 10 por ciento se utilizará para equipamiento comunal, el 10 por ciento para zonas verdes y el 5 por ciento para vías y el 5 por ciento para andenes.

Para zonas comerciales, industriales y de servicios el porcentaje mínimo de cesión será del 40 por ciento del cual el 10 por ciento se utilizará para equipamiento comunal, el 20 por ciento para zonas verdes y el 5 por ciento para vías y el 5 por ciento para andenes.

ARTICULO 90. Indices de construcción y ocupación. En zonas residencial el Índice de construcción el máximo será de 1.4 y el índice de ocupación será del 0.6. En zonas de comercio y servicios el índice de construcción será de 1.0 y el de ocupación será de 0.5.

ARTICULO 91. Se considera como Espacio público, los retrocesos y aislamientos contra zonas verdes, tratamiento de areas privadas con el espacio público, manejo y tratamiento de las áreas de servicio público, paramentación y diseño de espacio publico.

ARTICULO 92. Para los nuevos desarrollos se permitirán tres clases de densidades, los que definen las áreas de cesión, el pago de plusvalía, densidades, volumetría y altura:

1. Densidad alta. Destinada a vivienda de interés social, en términos generales estratos socio – económicos uno y dos.
2. Densidad media. Destinada a vivienda para estratos tres y cuatro.
3. Densidad baja. Destinada a vivienda para estratos cinco y seis.

VIVIENDA DENSIDAD ALTA.

Denominado vivienda de densidad alta (V.D.A.) a las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación, constituidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares, agrupaciones y conjuntos, con densidades máxima de 100 viviendas/Ha, y multifamiliares, hasta de cuatro (4) pisos, con densidad máxima de 250 viviendas/Ha, para las cuales regiran las siguientes normas.

- a) Uso Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar contiguas, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar contiguas.
- b) Usos Complementarios. Artículo 62 “Edificaciones comerciales, grupo 1”.
- c) Usos Con Licencia Especial. Tabernas, clubes sociales, restaurantes, cafeterías, hoteles, residencias, entidades bancarias, supermercados y parqueaderos.
- d) Usos Prohibidos: Industrial, Agropecuario y Comercial grupo 3 y grupo 4.
- e) Áreas y Frentes Mínimos de Lote: Para vivienda unifamiliar, el área mínima del lote sera de setenta y dos (72) metros cuadrados y un frente mínimo de seis (6) metros. Se podra disminuir el mínimo del área del lote por vivienda, hasta en un quince por ciento (15%) para bifamiliares, el área mínima del lote será de ciento veinte (120) metros cuadrados y el frente no menor de seis (6) metros. Para multifamiliares hasta de cuatro pisos, el área mínima de vivienda será de ciento veinte (120) metros caudrados y un frente mínimo de seis (6) metros.
- f) Área de ocupación : Para unifamiliares, un sesenta por ciento (60%) para bifamiliares, conjuntos, agrupaciones y multifamiliares, el sesenta por ciento (60%) del área del lote, para uso institucional, un maximo de treinta y cinco por ciento en los lotes de esquina, el área de ocupación puede aumentarse en un cinco por ciento (5%).
- g) Área de Construcción : Para unifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento diez por ciento (120%) del área del lote, para multifamiliares el ciento cuarenta por ciento (140%).

PARAGRAFO: Las normas sobre alturas, aislamientos, paios, establecimientos, voladizos, avisos, cerramientos, etc., estan completados en el capítulo sobre normas generales.

VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA.

Se ha denominado vivienda de densidad media (V.D.M.) a las zonas delimitadas en el plano oficial de Zonificación, construidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares, agrupaciones o conjuntos con densidades entre 40 y 70 viviendas por hectárea, y multifamiliares hasta de cuatro (4) pisos, con densidades entre 100 y 200 viviendas por hectárea, para los cuales regiran las siguientes normas:

- a) Uso Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar, pareadas o contiguas, vivienda multifamiliar contiguas o aisladas, conjuntos o agrupaciones de vivienda.
- b) Usos Complementarios. Artículo 62 “Edificaciones comerciales, grupo 1”.
- c) Usos Anexos. Artículo 62 “Edificaciones comerciales, grupo 2”.
- d) Usos Con Licencia Especial. Tabernas, clubes sociales, restaurantes, cafeterías, hoteles, residencias, entidades bancarias, supermercados y parqueaderos.
- e) Usos Prohibidos: Industrial, Agropecuario y Comercial grupo 3 y grupo 4.
- i) Áreas y Frentes Mínimos de lote: Para vivienda unifamiliar, el área mínima del lote sera de ciento cinco (105) metros cuadrados y un frente mínimo de siete (7) metros. En agrupaciones o conjuntos de vivienda unifamiliar, se podrá disminuir el mínimo del área del lote por vivienda, hasta en un quince por ciento (15%) para bifamiliares, el área mínima del lote sera de ciento cinco (105) metros cuadrados y el frente no menor de siete (7) metros. Para multifamiliares hasta de cuatro (4) pisos, el área mínima de vivienda sera de ciento cinco (105) metros cuadrados y un frente mínimo de siete (7) metros. El área mínima de lote será de (250) metros cuadrados y el frente mínimo será de quince (15) metros.
- f) Área de Ocupación: Para unifamiliares y bifamiliares sesenta por ciento (60%), para y multifamiliares, el cuarenta por ciento (40%) del área del lote, para uso institucional, un máximo de treinta y cinco por ciento (35%). En los lotes de esquina, el área de ocupación puede aumentarse en un cinco por ciento (5%).
- g) Área de Construcción: Para unifamiliares ciento diez por ciento (110%) del área del lote, para multifamiliares el ciento sesenta por ciento (160%).

VIVIENDA DENSIDAD BAJA.

Denominado vivienda de densidad baja, las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación, constituidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares, agrupaciones y conjuntos, con densidad máxima 40 viviendas/Ha, y multifamiliares, hasta de cuatro (4) pisos, con densidad máxima de 100 viviendas/Ha, para las cuales regirán las siguientes normas.

- a) Uso Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar, pareadas o aisladas, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar aisladas.
- b) Usos Complementarios. Artículo 62 “Edificaciones comerciales, grupo 1”.
- c) Usos Con Licencia Especial. Tabernas, clubes sociales, restaurantes, cafeterías, hoteles, residencias, entidades bancarias, supermercados y parqueaderos.

- d) Usos Prohibidos: Industrial, Agropecuario y Comercial grupo 3 y grupo 4.
- e) Áreas y Frentes Mínimos de Lote: Para vivienda unifamiliar, el área mínima del lote será de doscientos (250) metros cuadrados y un frente mínimo de diez (10) metros. Se podrá disminuir el mínimo del área del lote por vivienda, hasta en un quince por ciento (15%) para bifamiliares, el área mínima del lote será de doscientos diez (210) metros cuadrados y el frente no menor de diez (10) metros. Para multifamiliares hasta de cuatro pisos, el área mínima de vivienda será de doscientos (200) metros cuadrados y un frente mínimo de diez (10) metros. El área mínima de lote es de cuatrocientos sesenta (460) metros cuadrados y el frente mínimo del lote es de veintitres (23) metros.
- f) Área de ocupación : Para unifamiliares, un sesenta por ciento (60%) para bifamiliares, conjuntos, agrupaciones y multifamiliares, el sesenta por ciento (60%) del área del lote, para uso institucional, un máximo de treinta y cinco por ciento en los lotes de esquina, el área de ocupación puede aumentarse en un cinco por ciento (5%).
- g) Área de Construcción: Para unifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento veinte por ciento (120%) del área del lote, para multifamiliares el ciento cuarenta por ciento (140%).

CAPITULO 3 RED VIAL Y EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 93. PLAN VIAL. Se clasifica en los siguientes items:

- Función vial.
- Clasificación de los ejes según grado de mezcla de usos.
- Situaciones resultantes de la utilización del espacio público y privado en los ejes.

FUNCIÓN VIAL

- LIVIANA. Es aquella malla vial que soporta fundamentalmente transporte particular y por tanto se caracteriza por su carácter rápido.
- MEDIA. Es la malla vial que soporta dos tipos de transporte; particular y público, o bien particular o de carga, con un carácter relativamente lento.
- PESADA. Es aquella malla vial que soporta tres tipos de transporte: particular, público y de carga, con una especialización de sus funciones, las cuales permiten diferenciar calzadas rápidas y lentas.

CLASIFICACIÓN DE LOS EJES SEGÚN GRADO DE MEZCLAS DE USOS

Eje residencial. Es aquel en el que el uso predominante es la vivienda y cuyos usos complementarios son como máximo comercio local, institucional local e industria primaria.

Eje mixto. Es aquel con una combinación de usos residenciales, comerciales, institucionales, sin que predomine ninguno de ellos y sin llegar al tope mínimo definido para eje múltiple.

Eje múltiple. Es aquel en el cual predominan los usos comerciales, institucionales o industriales sobre el uso de vivienda, siendo la mínima situación la vivienda, el comercio local, las oficinas y las instituciones locales.

Eje especial. Es aquel con unos usos diferentes de la vivienda como predominantes.

SITUACIONES RESULTANTES DE LA UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO EN LOS EJES.

Este aspecto resulta del cruce de la variable de mezcla de usos con la variable de mailla vial, la cual produce en cada caso una determinada situación que sintetiza una forma de utilización tanto del espacio vial como del espacio privado servido por el eje.

Las vías que constituyen la red vial del departamento de Cundinamarca se clasifican, así: (tomado de las directrices de la Gobernación de Cundinamarca para el Ordenamiento Territorial)

VÍA REGIONAL PRINCIPAL (VRP). Conecta entre sí los centros urbanos de nivel A (Municipios con población mayor a 100.000 habitantes) o con los centros de nivel B (municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes)

Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.
Estacionamiento: Sobre bahías.
Avisos: Vallas de propaganda a 20 metros de la calzada.
Tipo de Vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana.

VÍA REGIONAL SECUNDARIA (VRS). Conecta entre sí los centros urbanos del nivel B o con los centros del nivel C (municipios con población inferior a 30.000 habitantes).

Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.
Estacionamiento: No se permiten.
Avisos: Vallas de propaganda a 10 metros de la calzada.
Tipo de Vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos.

VÍA DE PENETRACIÓN RURAL (VPR). Une las vías VRP o VRS con zonas rurales.

Retrocesos: 10 metros a partir del borde de la calzada.
Tipo de vía: Salida de las zonas rurales aisladas.

VÍA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1). Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.

Ancho total: 15 metros mínimo.
Ancho y número de calzadas: 2 calzadas de siete metros cada una.
Ancho separador central: 1 metro.
Ancho de andenes: 3 metros mínimo en las zonas centrales y comerciales.

Radio mínimo de empate: Un metro en zonas de vivienda.
5 metros.
Retrocesos: En zonas comerciales: 5 metros Mínimo.
En zonas de vivienda: 5 metros. a partir del paramento propuesto para antejardín.

Se permite estacionamiento en un sólo costado.

VÍA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2). Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

Ancho total: 10 metros mínimo.
Ancho y número de calzadas: 1 calzada de 7 metros.
Ancho de andenes: 1.50 metros mínimo.
Radio mínimo de empate: 5 metros.
Retrocesos: En zonas comerciales: 2 metros mínimo.
En zonas de vivienda: 3 metros a partir del paramento propuesto.

Se permite estacionamiento en un solo costado.

VÍA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3). Interconecta los barrios entre sí.

Ancho total: 9 metros.
Ancho y número de calzadas: 1 de 6 metros
Ancho de andenes: 1.50 metros.
Radio mínimo de empate: 5 metros.
Retrocesos: 2 metros a partir del paramento.
Estacionamiento en un solo costado.

VÍA URBANA PEATONAL (VU-4). Cuya función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio.

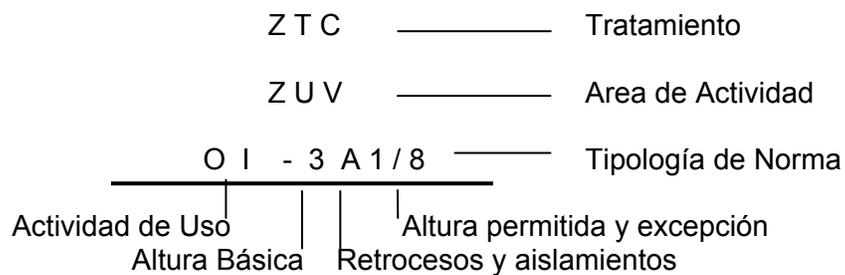
Ancho total: 6 metros.
Ancho de andenes: 1.50 metros.

Retrocesos: En zonas comerciales 2 metros para voladizos.
 No se permiten estacionamientos.

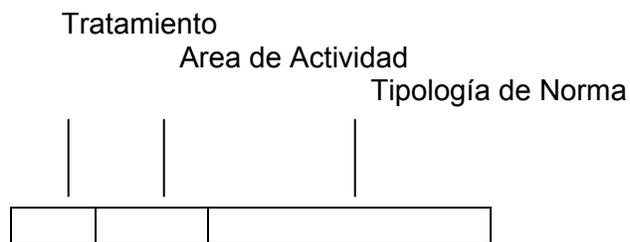
A partir de los retrocesos de las vías VRP, VRS Y VPR, no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la Autoridad Ambiental.
 Todas las vías urbanas vehiculares deberán tener señales de tránsito.
 En la construcción de nuevas vías donde se tenga previsto la movilización en bicicleta se debe incluir un carril independiente que sirva de ciclo vía.
 Los municipios deberán conservar los corredores férreos de manera que sea posible integrar esta red con los otros modos de transporte.
 Los terminales de transporte y los sitios de llegada y salida de pasajeros, así como los de cargue y descargue se deben localizar sobre los ejes viales de mayor jerarquía, principalmente en las vías concesionadas, donde su construcción y administración preferiblemente debe ser asumida por el sector privado.
 El ordenamiento de las áreas de Esparcimiento atenderá a la demanda previsible teniendo en cuenta la población potencial en términos cuantitativos: efectivos de población servida, como cualitativos, deseos y expectativas de dicha población.

ESQUEMAS DE CODIFICACIÓN PARA PLANOS NORMATIVA VIAL

1- SUBZONAS Y SUBAREAS



2- EJES DE TRATAMIENTO



A	R G	0 2 - 3 C / 5
----------	------------	----------------------

Tipología de Uso Altura de Excepción
 Altura Básica Tipología de Aislamiento

EJEMPLOS EN LOS 4 TRATAMIENTOS

CONSERVACION	CONSOLIDACION	REHABILITACION	DESARROLLO
Z T C	Z T O	Z T R	Z T D
R G	R E	R G	R E
01- 4C	01- 4C	01- 4C	01- 4C

CAPITULO 7 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 94. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. POLITICAS. Se deberán reducir las pérdidas de agua en los acueductos municipales urbanos mínimo en un 15% anual, para garantizar inversiones futuras por parte del Departamento.

Garantizar que la localización de las plantas de tratamiento y los tanques de agua potable se ubiquen en zonas no contaminantes y sobre una cota que determine presión suficiente para permitir la distribución adecuada del agua.

Las empresas prestadoras del servicio público a una red de acueducto deben garantizar el suministro de agua 100% potable a la población, condición necesaria para tener acceso a una mayor concesión de aguas.

Como estrategia para mejorar la prestación del servicio de energía, los municipios deberán buscar mecanismos tendientes a la reducción de las pérdidas, mínimo en un 15% anual y crear una cultura del ahorro energético y la introducción del uso de energías alternativas.

ARTICULO 95. CREACIÓN DE EMPRESAS PROVINCIALES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para poder alcanzar las coberturas requeridas en condiciones competitivas, es necesario acometer grandes proyectos que beneficien a varias comunidades; por lo tanto, se considera que el tema de los servicios públicos debe tratarse con visión regional.

- Para hacer más eficiente la prestación de los servicios públicos se fomentará la creación de empresas regionales utilizando para tal fin las asociaciones de municipios o de provincias.

- El incremento de la demanda de los diferentes servicios públicos, el carácter limitado de los recursos y las importantes inversiones requeridas para la organización de nuevas empresas, hacen necesaria una gran gestión para un uso racional basado en la cultura del ahorro.
- Los equipamientos que hacen parte del saneamiento básico ambiental deben considerarse como proyectos regionales aplicando las economías de escala y la reducción del impacto ambiental
- Los mataderos deberán ser de ámbito regional, y estar localizados en zona rural, su ubicación será preestablecida concertadamente por los municipios asociados, garantizando el adecuado manejo de los desechos y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la autoridad ambiental y el municipio.
- De acuerdo con las políticas ambientales y las tecnologías que se utilicen, se determinará el sitio donde se realice la disposición final de los residuos sólidos, previa, concertación con la comunidad. Los desechos hospitalarios se deben manejar y tratar independientemente de todos los demás.
- Según lo establecido en la Ley 142 de 1994, los municipios deben cancelar el consumo de alumbrado público, para lo cual podrán asociarse y crear empresas regionales que mancomunadamente asuman el costo de dicho servicio.
- Deben incentivarse las aplicaciones de formas alternativas de energía, con miras a romper la dependencia de formas tradicionales y reducir los costos a los consumidores.
- Una mayor proximidad entre las fuentes de generación y los puntos de consumo puede permitir dotarnos de mayores márgenes de libertad y ahorro en los costos, independientemente de la posibilidad de una mayor liberalización de los mercados energéticos.
- La concientización y formación de los ciudadanos en cuanto a su papel como consumidores energéticos, será fundamentales para abordar la problemática desde un punto de vista global.
- Apoyar la implantación de procesos industriales y el diseño de productos más eficientes en la utilización de materias primas y energía.
- Impulsar la gestión y tratamiento de los residuos sobre la base de su consideración general como recurso y el apoyo a políticas basadas en la regeneración, reciclaje y reutilización con objeto de minimizar el deterioro del medio y de los recursos naturales.
- Promover la gestión y el tratamiento de los residuos generados por la actividad industrial con la intervención directa de los poderes públicos y el apoyo a las iniciativas de los empresarios.
- Realizar el estudio continuado de la caracterización de los residuos y su calificación como aprovechables.
- Potenciar la colaboración entre las Administraciones y de éstas con los sectores privados afectados, para acelerar el cumplimiento de las exigencias normativas en materia de contaminación ambiental.

- Plantear programas de divulgación, información y formación de los agentes implicados en la utilización de procedimientos contaminantes.

CAPITULO 8

REQUISITOS PARA OBTENCION DE LICENCIAS

ARTICULO 96. OBLIGATORIEDAD. Todas las obras de edificación que se ejecuten en el Municipio de Villeta exceptuando las reformas locativas comunes o alteraciones menores a las cuales se refiere el artículo ___ deberán llevarse a cabo mediante licencia escrita de la Secretaria de Planeación Municipal de Villeta y deben ceñirse estrictamente a las normas contenidas en el Decretos 1052 de 1998.

ARTICULO 97. PROCEDIMIENTO. De acuerdo con el artículo _____ del Decreto 1052 de 1998, para que sea aprobada la Licencia de Construcción, deberá garantizarse la entrega a satisfacción de las obras de urbanismo o parcelación para el caso de urbanizaciones nuevas.

PARAGRAFO. Los documentos requeridos para la tramitación de la licencia son:

1. Solicitar demarcación para el predio con la siguiente información:
 - Fotocopia de la escritura de propiedad, autenticada.
 - Paz y salvo municipal de Tesorería.
 - Plano de localización del predio.
 - Levantamiento topográfico.
2. Solicitud escrita de Licencia de Construcción que anexe los siguientes documentos:
 - Demarcación del predio.
 - Inscripción en el registro Municipal del profesional encargado.
 - Matrícula inmobiliaria del predio.
 - Nombre y dirección de los vecinos colindantes.
 - Proyecto arquitectónico final que contenga:
 - Plano de localización y/o proyecto urbanístico,
 - Planta distribución general
 - Cortes longitudinales y transversales
 - Fachadas
 - Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas
 - Diseño estructural y memorias de estudios.
 - Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos.
 - Reglamento interno para urbanizaciones.
 - Política de estabilidad y calidad de obras para urbanizaciones.
 - Áreas de cesión y linderos para urbanizaciones.
3. Presentación en la Oficina de Planeación Municipal con tres (3) Juegos de planos.
4. Cancelación de impuestos.

CAPITULO 9 PROGRAMAS, PROYECTOS, MACROPROYECTOS

ARTICULO 98. PROGRAMAS, PROYECTOS, MACROPROYECTOS. Dentro del Municipio se van a destinar los siguientes sitios para diferentes proyectos en el plazo del Plan de Ordenamiento Urbano:

- **Aquaparque.**

La oficina de Planeación Municipal podrá determinar su localización.

- **Parque de Cune.**

Dr.Páez

- **Recuperación de la Estacion del Ferrocarril de Villeta y Terminal de Transporte de Pasajeros.**

El terminal de Transporte de pasajeros estará ubicado en el sitio de la Estación del Ferrocarril donde podrán integrarse el transporte intermunicipal por carretera, el transporte férreo de pasajeros, el transporte interveredal y el transporte urbano.

Para este proyecto de recuperar la Estación del Ferrocarril, manzana 131 del sector 01 y utilizarla como terminal de Transporte intermodal, se requiere apropiar además los siguientes predios comprendidos en la manzana 006 del sector 01 cuyos número terminales / 002/ 003 / 004 / 005 / 006 / 015 / 016 / 017 / 018 y que están incluidos en la plancha catastral No.9.

- **Estación del ferrocarril de Bagazal.**

Ubicada entre las localidades de Bagazal y El Puente, deberá reservarse el lote limitado por la vía férrea y la carretera entre Bagazal y El Puente, dentro de un predio de mayor extensión cuya cédula catastral 00-02-008-0144

- **Concha acústica.**

Se requiere la recuperación y ampliación de la concha acústica ubicada en el Barrio El Recreo.

- **Vivienda de interés social.**

Para el desarrollo de la vivienda de interés social, se gestionara por la administración subsiguiente la consecución de los recursos necesarios para adelantar estos proyectos determinado por el articulo 88 = 87 **? 71= 69**

- **Avenida del ferrocarril.**

Los predios afectados por esta obra están listados en el Plan Vial

- **Carrera séptima.**

Da una salida y entrada expedita del centro de la ciudad a la vía La Vega-Guaduas y para su construcción es necesario afectar lotes aledaños a los barrios Villa María y Las Acacias:

- **Centro Universitario de VILLETA.**

Los predios a utilizar serán los correspondientes a la Estación de Bombeo de Ecopetrol y los terrenos anexos comprados por ella.

- **Cementerio Municipal.**

El cementerio además de cumplir su función como necrópolis, puede servir como escenario de atracción turística para meditación, paz y oración, igualmente, será sitio para la morgue y una capilla.

- **Polideportivo Municipal.**

Es el globo de terreno en Paseo Real que alberga la piscina municipal, el estadio de fútbol y el coliseo cubierto por una parte y por la otra, al lado contrario de la vía férrea, se encuentran un gran terreno del cual se excluyen los terrenos ya construidos, para comercio y vivienda y las instalaciones del Instituto de Colombiano de Bienestar Familiar, ICBF.

Este sector está limitado por la vía Sasaima - Guaduas, el Río Villeta y las construcciones ya mencionadas.

- **Parques Zonales**

Para estas zonas se ha determinado la siguiente ubicación de sus parques:

- **Construcción avenida sector Las Bombas de Puente a Puente.**
- **Recuperación sitios de recreación sector de Paso Real El Puente y Bagazal.**
- **Parques de Barrio**
- **Los 100 perfiles aprobados será prioritarios e incluido en este proyecto de Acuerdo.**

CAPITULO 10

PREDIOS DE DESARROLLO Y DE CONSTRUCCION PRIORITARIA

ARTICULO 99. Se definen como predios de desarrollo y construcción prioritaria los que cumplan las siguientes características:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.

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 dos años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

ARTICULO 100. Se declaran como predios de Desarrollo y Construcción Prioritaria, de acuerdo al plano de usos del suelo prospectado los siguientes:

Zonas Urbanas de Vivienda (ZUV)

Aquellos predios destinados para la construcción de Vivienda de Interés Social

Cédula Catastral	Sector
00-01-005-061	Aledaño al Barrio Obrero
00-01-005-071	Aledaño al Barrio Obrero
00-01-008-098	Al sur de la Quebrada la Masata
00-01-008-100	Al sur de la Quebrada la Masata
00-01-008-158	Al sur de la Quebrada la Masata
00-02-008-0106	Entre El Puente y Bagazal
00-02-008-0121	Entre El Puente y Bagazal

Zonas Urbanas de Uso Mixto (ZUM)

Terminal de Transporte

Cédula Catastral	Barrio
------------------	--------

Centro Comercial y Administrativo

Cédula Catastral	Barrio
------------------	--------

Plazas de Mercado Satélites

Cédula Catastral	Barrio
------------------	--------

Zona

Ampliación de escuelas

Construcción de nuevas escuelas

Colegios de bachillerato nuevos

Actividades socioculturales como parques, casa de la cultura, corporación de turismo

ARTICULO 100. Declárase como predio de construcción prioritaria para La Casa de la Cultura, el predio identificado con la cédula catastral No. 01-01-0134-0002-000 cuya área es de 3383 m2.

PARAGRAFO: Para los predios que se definan de desarrollo y de cuestión prioritaria y que incumplan con el desarrollo del objeto a que hace **¿** el artículo desde los plazos estipulados se le da aplicación del artículo 52 de la Ley 388 de 1997.

GLOSARIO

Para efectos de la correcta interpretación del presente Acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones:

A

AFECCIÓN. Acción por la cual un predio o terreno queda en alguna forma involucrado en obras públicas o de interés social.

Afectación Ambiental. Grado de contaminación generado por un uso urbano.

Afectación Social. Incomodidad sociopsicológica generada por un uso urbano.

Afectación Urbana. Grado de generación de nuevos usos de tráfico que produce un uso urbano.

AGRO-INDUSTRIA. Proceso o transformación de productos agropecuarios: inclusive las instalaciones para conservación, almacenamiento, empaque, clasificación y transporte refrigerado de aquellos.

AGRUPACION DE VIVIENDA. Obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios integrados por áreas de propiedad y uso privado individual o que combina las áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad privada individual.

AISLAMIENTO LATERAL. Es la distancia horizontal comprendida entre el límite lateral de la edificación y el lindero lateral del lote.

AISLAMIENTO POSTERIOR. Es la distancia horizontal comprendida entre el límite posterior de la edificación y el lindero posterior del lote.

ALTURA DE LA EDIFICACION. Es el número de pisos permitidos, tomados por el frente del predio partiendo del nivel de los andenes.

ALTURA DE PISOS. Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

ALTURA LIBRE O UTIL. Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

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

ANCHO DE LA VÍA. 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 sardinel y la línea de demarcación del predio y destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN. Es el área libre de propiedad privada comprendida entre la línea de demarcación del predio y el límite frontal de la construcción.

APARCADERO. Es el área cubierta o no, destinada a acomodar o guardar vehículos (Ver estacionamientos).

ÁREA BRUTA. Es aquella equivalente al total del globo de terreno que se pretende desarrollar o urbanizar.

ÁREA CONSTRUIDA. Es la parte edificada dentro del área urbanizada o desarrollada y corresponde a la suma de las áreas de los pisos, incluyendo las azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

ÁREAS CUBIERTAS. Es la proyección del total de una edificación sobre un plano horizontal excluidos los aleros, las cornisas y los balcones y los pórticos abiertos.

ÁREA DE OCUPACION U OCUPADA. Es la superficie del lote ocupado por la edificación.

ÁREA DE CANJE. Es aquella que se reserva para intercambiar con predios vecinos y regularizar linderos de terrenos o vías.

ÁREA CESIÓN. Son aquellas transferidas por un urbanizador al Municipio con destino a usos públicos o a comunales, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones Municipales sobre la materia.

ÁREA DEL LOTE. Es la medida de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

ÁREAS DESARROLLADAS. Terrenos urbanizados o en proceso de urbanizar, localizados dentro del perímetro urbano.

ÁREAS LIBRES. Es la superficie restante de un lote al descontar el área ocupada. En el computo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a las del patio mínimo permitido.

ÁREA NETA URBANIZABLE. Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a red vial, de servicios, de cesión, de reserva, etc.

ÁREA NO EDIFICABLE. Son todos los predios de uso público o privado y las áreas afectadas por restricciones físicas y de zonificación.

ÁREA RURAL. Parte del Municipio resultante de descontar de su área total las áreas urbana y suburbana.

ÁREAS SIN DESARROLLAR. Terrenos no urbanizados ni edificados ubicados dentro del perímetro urbano.

ÁREAS SUB-URBANAS. Franja envolvente del perímetro urbano.

ÁREA URBANA. Aquella dentro de la cual se permite usos urbanos y cuenta con posibilidad de instalación de Servicios Públicos.

ÁREA UTIL. Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de vías locales, las zonas verdes y comunales y cesión.

ÁREAS VERDES. Espacio abierto empedrado y o arborizado de uso público, comunal y privado, destinado a recreación y ornato.

AVENIDA. Es la vía urbana que por su amplitud e intensidad de uso, recibe tal calificativo.

AZOTEA. Es la cubierta horizontal de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios practicables del edificio.

B

BALCÓN. Es la parte cubierta de una edificación que cumpliendo funciones de ventana sobresale de la fachada.

BIFAMILIAR. Edificación de dos viviendas levantadas en un solo lote, en común y proindivisible con áreas de copropiedad y régimen de propiedad horizontal.

C

CALIDAD AGROLÓGICA DEL SUELO. Es el mayor grado de vocación del suelo para actividades o explotación agrícolas.

CALLE. Es la vía urbana cuya dirección predominante de Oriente a Occidente.

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

CARRERA. Es la vía urbana cuya dirección predominante, es de Norte a Sur.

CESION. Véase área de cesión y/o zona de cesión.

CIELO RASO. Es el acabado fino interior de una cubierta, o entrepiso.

CLUB CAMPESTRE. Establecimiento de servicios recreativos especialmente en espacios libres.

CLUB SOCIAL. Es el establecimiento de servicios recreativos especialmente en edificaciones.

CONJUNTO. Desarrollo compuesto por tres o más unidades de usos compatibles integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado individual o de áreas de uso de propiedad individual. Puede tomarse sinónimamente como agrupación.

CONJUNTO COMERCIAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominare es el comercial.

CONJUNTO INDUSTRIAL. Es un conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el industrial.

CONJUNTO INSTITUCIONAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el institucional.

CONJUNTO RECREACIONAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el Recreacional.

CONJUNTO RESIDENCIAL. Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de vivienda complementada con los servicios comunales correspondientes.

CONSTRUCCIÓN. Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para el servicio del hombre y sus pertenencias.

CONTAMINACION. Acto por el cual se introducen en el medio liquido en el suelo, en los recintos cerrados o abiertos, en la atmósfera y espacio aéreo y en el medio ambiente, elementos que perjudican la calidad del agua, que deteriora la calidad del suelo y del sustento físico que producen ruidos y sonidos nocivos, que causan molestias y o enfermedades o plantas, animales y seres humanos que alteran el medio ambiente y causan cambios paisajísticos, climáticos y biológicos.

CORREDORES REGIONALES. Áreas a un lado y lado de ciertas vías regionales susceptibles de localizar actividades especiales, con uso extensivo.

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

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

CHUGUAS. Son áreas inundables o pantanosas.

CUNETAS. Son las zanjas que sirven para desagües de aguas lluvias.

D

DEMARCACION. 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. Relación de Ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

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

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

DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE. Es la resultante de la relación entre el área neta urbanizable (descontadas las áreas de vías locales, las zonas verdes y comunales), y el número de viviendas, habitantes o construcciones.

DENSIDAD RESTRINGIDA. Es la limitación de la densidad para áreas o zonas especiales.

DESARROLLO URBANO. Área urbanizada que cuenta con servicios.

DIAGONAL. Es la vía urbana que al cruzar una carrera toma una dirección predominante similar a la de las calles, aledañas, sin ser paralela a esta.

E

EDIFICIOS O EDIFICACION. Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a cualquier uso.

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

EDIFICACION AISLADA. Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

EDIFICACIONES CONTINUAS. Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

EDIFICACIONES EN SERIE. Son aquellas semejantes a lotes contiguos, los cuales obedecen a un criterio arquitectónico de orden repetido.

EDIFICACIONES GEMELAS. Son aquellas semejantes, situadas en lotes contiguos, separadas lateralmente entre río colindando con los lotes vecinos.

EDIFICACION MULTIFAMILIAR. Ver vivienda multifamiliar.

EDIFICACIONES PÁREADAS. Son aquellas semejantes, situadas en lotes contiguos, adosadas en la medianería y con aislamiento en los otros costados.

EMPATE. Armónica integración de los parámetros, los voladizos, planos de fachadas o cubiertas de una edificación con otras contiguas.

EQUIPAMIENTO. Conjunto de instalaciones físicas necesarias para el funcionamiento de una edificación de cualquier uso.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido para servicio de la comunidad.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. Conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso a la comunidad urbana.

ESQUEMA BÁSICO. Es el diseño general de loteo, y la zonificación del predio a desarrollar y la distribución aproximada de áreas que presenta a la oficina de Planeación el urbanizador para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas generales y su relación con predios vecinos.

ESPACIO PUBLICO ES AQUEL GLOBO DE TERRENO QUE NO SE PUEDE ENAJENAR, APROPIAR Y NO PRESCRIBE CUYO USO PRIMORDIAL ES DE USO GENERAL (PARA VERIFICAR LA DEFINICION)

ESTACION DE SERVICIO. Construcción cuyo fin es el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos (Ver expendio de combustibles).

ESTACIONAMIENTO. Es el lugar público o privado destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

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

ESTRUCTURA URBANA. La Organización Física de las actividades urbanas.

EXPENDIO DE COMBUSTIBLES. Sinónimo de Estación de Servicio. Venta de gasolina y demás derivados del petróleo.

F

FACHADA EXTERIOR. Es la alzada de una edificación que esta sobre una zona pública o comunal.

FACHADA INTERIOR. Es la alzada de una edificación que da sobre una cualquiera de sus aislamientos.

FAMILIA. Es una persona o un grupo emparentado por consanguinidad o afinidad o un grupo que no exceda de siete personas, sin incluir los sirvientes que residen en la misma vivienda y la misma organización doméstica.

FONDO DEL LOTE. Es el cociente que resulta de dividir el área por su ancho promedio.

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

FUNERARIA. Establecimiento destinado a la venta y prestación de servicios mortuorios.

G

GARAJE. (Público o Privado). Lugar destinado al estacionamiento o aparcamiento de vehículos.

GRANJA. Es el área de una parcelación cuya extensión es igual o mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados, con destino a uso agropecuario.

H

HABITACION. Lugar habitable. Es local de un edificio destinado a alojamiento o reposo.

HOTEL. Es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

I

INCOMODIDAD. Molestia o interferencia causada por un uso o actividad.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área del lote, sin contar dentro de aquella el área correspondiente a las instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en la azotea y el de las instalaciones mecánicas y técnicas, garajes, depósito y sub-estaciones de servicio público que se encuentran en el sótano.

INDICE DE OCUPACION. Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

INDICE DE ZONA. Es el cociente que resulta de dividir el área total construida de una manzana, o el globo de terreno de similar tamaño, por el área bruta de dicha manzana o globo de terreno.

INDUSTRIA. Uso del suelo o de las edificaciones correspondientes a la operación, transformación de materias primas.

INDUSTRIA AGROPECUARIA. Sinónimo de agroindustria.

INDUSTRIIA JARDIN. Es el establecimiento industrial con mayor intensidad de uso para zonas verdes y tratamiento de fachadas y áreas libres.

INTENSIDAD DE USO. Mayor o menor grado de utilización de un área por un uso o actividad determinada.

J

JARDIN. Es el área libre con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.

JARDIN INFANTIL. Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para recreo de los niños.

L

LEGALIZACION. Aprobación de un plano o expedición de la respectiva licencia para la construcción de cualquier tipo de edificación.

LIMITE DE UBICACIÓN FRONTAL. Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

LIMITE DE UBICACIÓN LATERAL. Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con los linderos laterales del lote.

LIMITE DE UBICACIÓN POSTERIOR. Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con el lindero posterior del lote.

LIMITE DE UBICACIÓN. Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

LINDERO. Es la línea común que separa dos lotes o áreas diversas.

LINEA DE CONSTRUCCIÓN. Es el límite de ubicación frontal del primer piso de una edificación.

LINEA DE DEMARCACION. Es el lindero entre un lote y la zona de uso público.

LOTE O SOLAR. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

LOTE DE ESQUINA. Es el terreno situado en la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vesiculares o peatonales, si forman un ángulo como de ciento treinta y cinco grados (135°).

LOTEO. Es la división de un globo de terreno en lotes, aplicable específicamente en área urbana.

LOTIFICACION. Conjunto de normas que rigen el proceso de loteo, división o subdivisión en lotes. Sinónimo de loteo y de división.

M

MALLA VÍAL. Conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para movilización de personas y vehículos.

MANZANA. Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y conformada por uno o más lotes.

MANZARDA. Volumen habitable construido sobre el último piso de una edificación con menor índice de ocupación que éste y normalmente retrocedida o aislada con respecto a las fachadas y con iluminación directa.

MEJORAMIENTO URBANO. Proceso de adecuación o rehabilitación de áreas deterioradas, mediante renovación urbana o regularización de barrios o desarrollos irregulares.

MERCADEO. El acto de compra y venta de un artículo.

MERCADO. Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje y al detal.

NIVEL OFICIAL. Es la cota desde la cual se miden las alturas, para los efectos de este reglamento. El Nivel Oficial se determina en la siguiente forma:

En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación.

En los lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación discontinuas.

NORMAS. Reglas, medidas, disposiciones generales o especiales que regulan el desarrollo.

NORMAS MINIMAS. Límite menor de forzosa aplicación que se da a una disposición.

NORMALIZACION. El proceso mediante el cual los uso, actividades carentes de control se someten al cumplimiento de normas específicas o generales.

NUCLEO COOPERATIVO. Es el conjunto arquitectónico de propiedad cooperativa.

NUMERO DE PISOS. Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar, una sola vez, cada uno, todas las superficies de piso de una edificación incluyendo mezzanines y sótanos o semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con Diez centímetros (1.10) del nivel oficial; en caso contrario el sótano o semisótano no se incluye en el computo para efectos de control y aplicación del Plano.

O

OBRA. Construcción ejecutada, en ejecución o por ejecutar.

OBRA DE ADECUACION. Obras de infraestructura que hacen apto un lote en desarrollo.

OBRAS DE SANEAMIENTO. Obras físicas de carácter permanente que ejecutan sobre un predio con el fin de que pueda ser usada en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

OBRAS DE URBANIZACION. Obras de adecuación de un predio para fines de desarrollo urbanístico.

P

PARADERO. Sinónimo de estacionamiento.

PARAMETRO. Es la superficie que limita la fachada de una edificación.

PARCELA. Es la parte en que se divide una parcelación cuya extensión es igual o mayor de tres mil (3.000) metros cuadrados con destino a uso agropecuario (Ver Granja).

PARCELACION. Es el predio de mayor extensión que se divide en superficies iguales o mayor de tres mil (3.000) metros cuadrados.

PARCELERO. Propietario o explotador de una parcela.

PARCELADOR. Es toda persona natural o jurídica, que en su propio nombre o en el de propietario del terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a obra una parcelación.

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

PARQUE INDUSTRIAL. Ver Conjunto Industrial.

PARQUEADEROS. Ver Garajes.

PATIO. Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones. (Ver habitación).

PERFIL DE CONSTRUCCIÓN. Es el corte de intersección de una edificación con un plano normal o perpendicular a la misma.

PERIMETRO DE SERVICIOS. Es la línea que enmarca el área definida para el suministro de servicios públicos.

PERIMETRO URBANO. Es la línea que enmarca el área definida para el desarrollo urbanístico y sirve de límite o lindero con el área suburbana y rural.

PISO FINO. Es el acabado definitivo de un piso.

PLANO. Representación gráfica a escala de una construcción, urbanización, agrupación, edificio, etc.

PLANO APROBADO. Es el correspondiente al proyecto General de una Urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de vivienda o construcción que ha sido tramitado y revisado y cuenta con el visto bueno y aprobación de la Oficina de Planeación.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN. Representación gráfica que indica la división territorial y por zonas según el uso previsto y que sirve de guía y control del proceso de desarrollo.

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

PLATAFORMA BASICA. Es el conjunto de los primeros pisos de la construcción que tiene altura determinada obligatoria, preferentemente en zonas comerciales.

POLUCION. Es la presencia de sustancias de carácter físico – químicas, biológicas o de cualquier forma que altere las características del medio ambiente o del equilibrio ecológico.

PORTICO. Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito de peatones.

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

PROYECTO. Obra para ejecutar, representada en planos.

PROYECTO GENERAL. Son los planos de una urbanización o conjunto y sus redes respectivas, las cuales una vez aprobados por la Oficina de Planeación y la Empresa de Servicios Públicos respectivas, sirven de base para elaborar el contrato de garantía.

PROYECTO DE REFORMA. Cambio parcial o total del proyecto original.

R

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

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

REFORMA LOCATIVA. Es el proceso de sanear y reparar una edificación sin alterar su diseño, estructura y uso vigente.

REFORMA SUSTANCIAL. Proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y usos y diseños estructurales vigentes.

REGLAMENTACION. Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular y su área específica o de influencia.

REGLAMENTO DE URBANIZACION. Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de lotificación y zonificación que le puede corresponder a cada urbanización y que debe ser decretado o dictado mediante resolución que expide la Oficina de Planeación previos los trámites oficiales vigentes.

RESIDENTE. Es la persona que habita en un conjunto o en una urbanización.

REGULARIZACION DE UNA VÍA. Es la ampliación o disminución de una vía a un ancho uniforme.

RELOJEO. Cambio parcial o total del loteo, lotificación o división originales de un terreno.

REPARACION LOCATIVA. Saneamiento o restauración de una edificación sin alterar sus elementos básicos.

RETROCESO. Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio en relación con la línea de construcción, de los parámetros vecinos o los de la plataforma básica.

RONDA. Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección ambiental y ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de ríos o quebradas.

S

SARDINEL. Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SEMISÓTANOS. Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima o no de 1.10 metros sobre el sardinel.

SENDERO. Zona de uso público destinadas exclusivamente al tránsito de peatones.

SEPARADOR. Es la Faja que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

SERVICIOS COMUNALES. Equipamento comunal. Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

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

SOLAR. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más caminos, senderos y vías o zonas de uso público o comunal (Ver además lote).

SOTANO. Dependencia subterránea de una edificación.

SUBDIVISION. La partición material de un lote.

SUBDIVISION APROBADA. Es aquella que ha sido tramitada debidamente ante la Oficina de Planeación y que cumple con las normas urbanísticas de la zona.

SUPERMANZANA. Es el área integral dentro de un trazado urbano limitado por vías vehiculares de uso público que agrupan dos o más manzanas.

T

TERRENO NO URBANIZABLE. Áreas situadas fuera del perímetro urbano.

TERRENO URBANIZABLE. Predios no desarrollados, ubicados dentro del perímetro urbano, no afectadas por proyectos especiales, congelaciones o características físicas que impidan su adecuación para desarrollar.

TERRENO URBANIZADO. Es el globo de terreno urbano privado con áreas destinadas al uso público, dotado de servicios públicos y desarrollado de conformidad con la zonificación.

TRANSFERENCIA DE DOMICILIO. Es la entrega del Municipio a título gratuito por parte del urbanizador, de las zonas destinadas a uso público, junto con las instalaciones que dichas obras requieran.

TRANSVERSAL. Es una vía urbana que al cruzar una calle su dirección predominante es similar a la de las carreras aledañas sin ser paralela a estas.

TRATAMIENTO. Manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de las zonas o áreas de actividad definida.

TROCHA. Zona de tránsito preferencialmente rural.

TORRE. Edificación aislada, de varios pisos de altura, destinada a usos y actividad urbanas.

U

ULTIMO PISO. Es el globo de terreno dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal, al uso público y a los demás servicios básicos inherentes a su uso dotados de infraestructura y de servicios y aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con las normas vigentes.

URBANIZACION APROBADA. Es aquella que cuenta con la debida aprobación de la Oficina de Planeación previo concepto favorable de la Junta de Planeación y el trámite de los planos para las obras de urbanismo, saneamiento y ornato de acuerdo con las normas vigentes.

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

URBANIZACION RECIBIDA. Es aquella en que se han construido a satisfacción del Municipio las obras de urbanismo saneamiento y ornato según los correspondientes planos aprobados y ha sido expresamente aceptada por la Oficina de Planeación Municipal.

URBANIZADOR RESPONSABLE. Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente empen-

de o lleva a cabo una urbanización o parcelación para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de lotificación.

USO. Es la destinación o empleo que se da a un terreno, a una edificación o parte de estas.

USO ANEXO. Es el uso secundario o accesorio de un uso principal.

USO COMPATIBLE. Que no perturba ni obstaculiza al uso o función principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública

USO COMPLEMENTARIO. El que contribuye al mejor funcionamiento del uso.

USO CON LICENCIA ESPECIAL. Es el uso que requiere un permiso especial, por parte de la Junta de Planeación Municipal.

USO PERMITIDO. El que puede funcionar en cualquier predio independientemente del tratamiento dado al área correspondiente.

USO PREDOMINANTE. El que domina en porcentaje de 60% o más, en un área determinada.

USO PRINCIPAL. El señalado como predominante que da el carácter de un área o zona.

USO RESTRINGIDO. Aquel cuyo funcionamiento está supeditado a condiciones especiales y requiere un concepto previo de la Junta de Planeación y Licencia especial de la Oficina de Planeación Municipal.

USUARIOS. Persona que permanentemente o transitoriamente utilizan un servicio, espacio o elemento urbanístico.

V

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

VÍA ARTERIA. Son las principales del sistema vial.

VIVIENDA. Edificación cuya función arquitectónica y ambiental es dar albergue adecuado a una familia.

VIVIENDA ADOSADA. Ver edificación adosada.

VIVIENDA AISLADA. Ver edificación aislada.

VIVIENDA FAMILIAR. Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

VIVIENDA EN EDIFICACION CONTINUA. Ver edificación continua.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Es la construcción que tiene más de dos viviendas en un mismo lote.

VIVIENDA UNIFAMILIAR. Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

VOLADIZO. Es la parte de la edificación que a partir de la altura permitida sobresale del parámetro o línea de demarcación fijada para la construcción sin apoyo visible.

Z

ZONA. Es cada una de las áreas en que se divide el territorio municipal, con el fin de asignarle usos y reglamentar sus construcciones.

ZONA VERDE ANDEN. Es el área que forma parte del andén.

ZONAS COMUNALES. Son las áreas libres o cubiertas de uso público cedidas por el urbanizador, pero propiedad común.

ZONA DE INFLUENCIA. La afectada por el desarrollo de un uso aledaño.

ZONA DE RESERVA. Aquellas en que deben ser protegidas los elementos naturales existentes o que se preservan para usos posteriores especiales.

ZONAS VERDES. Áreas libres empalizadas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamentación de la comunidad.

ZONA VÍAL. Área destinada para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ZONIFICACION. División del área del Municipio por zonas de uso para regular el uso de la tierra y sus especificaciones urbanísticas.