

PROYECTO DE ACUERDO No. ____

**“ POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO URBANO Y SE DICTAN NORMAS
SOBRE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y USOS DEL SUELO PARA LA ZONA URBANA
DEL MUNICIPIO DE GACHALA”**

El Honorable Concejo Municipal de Gachalá, Departamento de Cundinamarca, en uso de las facultades que le confiere la Constitución Nacional en el artículo 313, ordinales 7 y 9

ACUERDA:

TÍTULO I: INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1: ALCANCES DE LA PRESENTE NORMATIVA

El alcance de la normativa expuesta en el presente acuerdo, se refiere al área comprendida dentro de los límites del perímetro urbano de la cabecera municipal de Gama.

ARTÍCULO 2: DEFINICIONES GENERALES

Para efectos del entendimiento del presente código, se ofrecen a continuación una serie de definiciones generales, se excluye lo referente a los usos que tendrá un tratamiento particular

Abardilla: Remate de protección para un muro con saledizo a ambos lados.

Acceso: Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

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

Agrupación o Conjunto de Vivienda. Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más viviendas en uno o más lotes.

Aislamiento Lateral: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y el lindero del lote.

Aislamiento Posterior: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación y el lindero posterior del lote.

Alero: Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

Altura de Edificación: Se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

Altura de Pisos: 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 medida a lo

largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazado por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Ancho de la Vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.

Andén: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

Antejardín: Es el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación frontal del lote.

Area: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación incluyendo las azoteas. Los balcones abiertos y los pórticos.

Area Cubierta: Es la proyección del total de la edificación de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones cubiertos y que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

Area del Lote: Es la medida de superficie comprendida entre sus linderos.

Area Libre: Es la superficie restante de un lote, al descontar el área cubierta. En el computo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.

Area Neta Predial: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.

Area Neta Urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectación correspondientes al plan vial y a los servicios públicos.

Area no Edificable: Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuáles esta prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias para su administración o usos.

Area Util: Es el área resultante de descontar los aislamientos.

Area Construida: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación.

Area de Cesión: Son aquellas destinadas a las instalaciones de servicios comunales y zona de control ambiental del área urbana municipal.

Areas Verdes: Son espacios abiertos de uso público o comunal destinados a la recreación ornamentación y control ambiental del área urbana municipal.

Atico: Remate superior de la fachada que continúa la línea de paramento y sube para ocultar el plano de cubierta.

Avenida: Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.

Azotea: Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.

Balcón: Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho barandilla o balaustrada.

Calle: Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente - 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 sur - norte.

Cesión de Zona: Es la transferencia de dominio del municipio a título gratuito que se hace el urbanizador de las zonas destinadas a uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

Cesión Obligatoria: Es la enajenación gratuita de las tierras que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

Comercio: Se definen como uso de actividad comercial aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes productos y servicios; (ver usos).

Conjunto de vivienda: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de vivienda, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

Construcción: Es la edificación con carácter temporal o permanente destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.

Contexto: Dícese del orden de composición espacial, volumétrico y formal que una edificación conforma con todas las adyacentes.

Corredor: Espacio lineal donde se concentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a éstas, dando a un patio separado de este por pies derechos.

Cuadra: Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.

Culatas: Son los muros integrantes de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

Demarcación: Es el procedimiento ejecutado por la Secretaria de Planeación Municipal, en la cual se fijan las normas urbanísticas y de servicios para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

Densidad: Es el número de habitantes o de viviendas por unidad de área.

División: Es la participación material de un lote.

Edificación: Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y sus pertenencias.

Edificación Aislada: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

Edificación Continua: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

Edificaciones permanentes: Son aquellas que poseen un grado de consolidación plena, frente a las cuales es necesario empatarse con la debida consideración de sus características tanto técnicas, volumétricas y estéticas.

Para efectos de la aplicación de las normas se consideran como tal las siguientes construcciones:

- Las mayores a dos pisos inclusive
- Las sometidas a tratamiento de conservación histórica.
- Los inmuebles institucionales especializados
- Las correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda, centros comerciales, cívicos e industriales.

Eje Vial: Es el construido por una vía regional principal o secundaria o por una vía urbana de primer o de segundo orden.

Esquema Básico: Es aquel diseño de loteo, propuesto ante la Oficina de Planeación Municipal, para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

Esquema exterior: Es la edificación que sin dar fachada directa sobre una plaza, tiene sus frentes sobre las calles que sirven de acceso inmediato a ella y cierran sus vértices.

Estación de Servicio: Es una construcción cuyo uso sea 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.

Estacionamientos: Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos.

Estructura: Es el conjunto de cimientos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y los esfuerzos de la misma al piso firme.

Fachada Exterior: Es el frente de una edificación que da sobre la zona pública, comunal o cualquiera de sus aislamientos.

Fachada Interior: Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno o cualquiera de sus aislamientos.

Fondo del lote: Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes regulares, es la media entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Frente (de lote): Es la longitud entre linderos sobre un acceso público de un lote.

Garaje: Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos al interior de un predio o construcción.

Índice de Construcción: Es el cociente que resulta de dividir el área del lote, sin contar los estacionamientos e instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o en la azotea.

Índice de Ocupación: Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

Industria: Se definen como usos de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de productos; (ver usos).

Institucional: Se define como usos institucionales y de servicios a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial; (ver usos).

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

Jardín Infantil: Es el área libre de uso público o comunal, destinado y arreglado especialmente para el recreo de los niños.

Licencia: Es el acto administrativo por medio del cual la entidad municipal competente aplica las normas urbanísticas, las especificaciones técnicas y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

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

Línea de construcción: Es el límite por el frente del primer piso de una edificación.

Línea de Demarcación: Es el lindero entre el lote y la zona de usos públicos.

Lote: Es el área de terreno deslindado de las propiedades vecinas con el acceso a una o más zonas de uso público, ubicada dentro del perímetro urbano, en el cual se ha afectado ya el proceso de urbanización y desarrollo del predio.

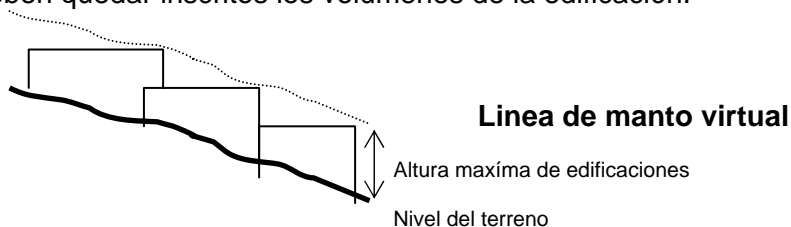
Lucarna: Cuerpo con ventana sobre la cubierta que sobresale adicional a ésta.

Lote de Esquina: Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman un ángulo de Ciento treinta y cinco (135) grados.

Lote mínimo: Es el área mínima indivisible.

Loteo: Es la división de un globo de terreno en lotes para realizar construcciones.

Manto virtual: Se refiere a un límite establecido para terrenos inclinados, determinado por el trazado imaginario de una paralela a la pendiente del terreno, a una altura determinada sobre este; por debajo del cual deben quedar inscritos los volúmenes de la edificación.



Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano limitada por vías o zonas de uso público.

Microindustria de Bajo Impacto Industrial y Urbano: Talleres artesanales y de manufacturas en pequeña escala como confección de ropa, zapatos, comidas y similares, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración, ni requiera controles especiales para el tratamiento de desechos.

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 lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación y discontinuas existan.

Números de pisos: Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez toda la superficie de pisos de una edificación. En el número de cómputo de pisos se descontará el semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior no sobresalga más de un metro con sesenta centímetros (1.60 cm.) del nivel oficial; los sótanos se excluirán en este cómputo.

Obras de saneamiento: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio con el fin que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

Paraderos: Es el lugar en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o cargas.

Paramento: Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación.

Parque: Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

Parqueadero: Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinada a acomodar o guardar vehículos.

Patio: Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus espacios.

Perfil de Construcción: Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

Perímetro Urbano: Es el área delimitada por el Concejo Municipal por medio de Acuerdo, en la cual existen o se pueden adelantar desarrollos y usos urbanos.

Piso Fino: Es el acabado superior definitivo de un piso.

Plano Aprobado: Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda en trámite, el cual ha sido refrendado por la oficina de Planeación Municipal.

Plano Definitivo: Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas correspondientes al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al municipio.

Plano Topográfico: Es el plano en la cual se demarcan los linderos, el área de un predio y las características de una superficie.

Pórtico: Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal.

Proceso de Urbanización: Es la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de un terreno urbano.

Proyecto: Es el conjunto de los planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

Proyecto Arquitectónico: Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

Proyecto Urbanístico: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

Reforma locativa: Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructura y uso vigente.

Reforma mayor: es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructural y/o su distribución espacial y/o usos.

Reglamentación: Es el conjunto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de una urbanización, predio o edificación.

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

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

Ronda: Es la zona de terreno invadida por el flujo y reflujo de los ríos sin salir de cauce.

Sardinell: Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.

Semisótano: Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta a no más de 1.50 m. sobre el sardinell.

Separador: Es una faja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

Servicios Comunes: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan las necesidades educacionales, culturales, recreacionales, asistenciales, hospitalarias, religiosas, comerciales o de seguridad de una comunidad.

Servicios Públicos: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atienden a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, seguridad y comodidad.

Sótano: Dependencia de edificación, totalmente subterránea (que se encuentra por debajo del nivel del andén, no presentando ningún elemento que sobresalga por encima de él).

Subdivisión: Es la partición de un lote correspondiente a una urbanización aprobada.

Supermanzana: Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, limita por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que puede contener unos o varios superlotes.

Terreno Urbanizado: Es el globo del terreno, con áreas destinadas al uso público y privado. Dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones de conformidad con zonificación de la ciudad.

Urbanización: Es el globo del terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno en Supermanzanas y/o superlotes.

Urbanización Aprobada: Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la Oficina de Planeación Municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empedradización y arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que además se ha cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente Acuerdo.

Usuario: Es la persona que utiliza o tiene la necesidad de utilizar los servicios de un conjunto arquitectónico y/o urbanístico.

Uso: Es el destino señalado a un terreno, a un edificio o parte de estos; (ver usos).

Usos urbanos: Se consideran como tal, aquellos que no tienen el carácter de agrícola y que demandan un proceso de urbanización previo, requiriendo de edificaciones que le sirvan de soporte.

Ventana - Balcón: Es el vano abierto en el segundo piso, en la fachada, que va en altura desde el piso hasta el dintel, protegido por una baranda.

Vía: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.

Vía Nacional: Es aquella vía de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan el transporte de bienes y personas de la Nación. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del Gobierno Central y/o la entidad que éste designe.

Vía Regional: Es aquella de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan con transporte de bienes y personas áreas definidas de la región. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del Municipio, la Asociación de Municipios y eventualmente de la Nación.

Vía Arterial: Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular primario y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño relaciona las diversas zonas urbanas.

Vía Secundaria: Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular local y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño cumple funciones de distribución de los flujos provenientes de las vías arterias.

Vía Peatonal: Es aquella vía urbana de uso público destinada exclusivamente al tránsito peatonal.

Vivienda Unifamiliar: Es la edificación, provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

Vivienda Bifamiliar: Es la edificación concebida como unidad arquitectónica y con área habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

Vivienda Multifamiliar: Edificación destinada a alojar tres o más familias y regida o no por un reglamento de copropiedad.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.

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

Zonas Comunes: Areas destinadas para la prestación de servicios comunitarios.

Zonas Verdes: Son las áreas libres empedradas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamiento de la comunidad.

Zonificación: Es la división del Municipio, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que destine el terreno, las características urbanísticas de las edificaciones y de procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor utilización en beneficio de la comunidad.

CAPÍTULO 2: DEFINICIÓN DE USOS

ARTÍCULO 3: ÁREAS URBANAS

Se refieren a aquellos suelos destinados a usos urbanos, que deben contar con infraestructura vial y redes primarias de servicios, posibilitándose su urbanización y construcción según sea el

caso (Ley 388 de 1997, art. 31). Estas áreas aparecerán incorporadas en el perímetro urbano, siendo desarrolladas con usos urbanos de conformidad a la zonificación urbana vigente, entre otros con actividades residenciales o múltiples, con usos comerciales, institucionales, industriales y recreativos.

ARTÍCULO 4: DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS

El desarrollo de los usos urbanos estará sujeto a:

- a) La normativa urbana vigente para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.
- b) La ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.
- c) La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.
- d) La cesión de las áreas de uso público requeridas (cesiones tipos A, B y afectaciones) de conformidad a las especificaciones y calidades exigidas.
- e) Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
- f) Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

ARTÍCULO 5: DEFINICION DE LOS USOS POR SU JERARQUIA

De acuerdo a su importancia los usos se pueden clasificar en principal, complementario, permitido y compatible.

USO PERMITIDO

Es el tipo de utilización asignado a un sector urbano a través de reglamentaciones urbanísticas.

USO PRINCIPAL

Es el señalado como predominante, que determina el carácter de las zonas, pudiendo aparecer sin restricciones en cuanto a intensidad o variación.

USO COMPLEMENTARIO

Son los usos complementarios los siguientes:

- A) Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades relacionadas con el uso predominante
- B) Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso principal, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área, puesto que suplen las demandas funcionales o económicas generadas por ellos.

USO COMPATIBLE

Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse siempre y cuando controlen sus impactos

USO RESTRINGIDO

Es aquel que se puede establecer solo de manera restringida, debiendo contar para ello con el permiso de la oficina de planeación, controlando previamente sus impactos.

ARTÍCULO 6: DEFINICIÓN DE USOS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTOS.

Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro actividades básicas:

- 1) vivienda,
- 2) comercio,
- 3) Industria
- 4) Institucional y servicios a la comunidad.

Cada una de las actividades básicas descritas anteriormente se clasificarán en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización.

La oficina de planeación por medio de la Alcaldía Municipal determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondientes a actividades no especificadas en la presente normativa, así mismo, la oficina de Planeación tiene derecho de prohibición sobre cualquier uso del suelo urbano que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la moral y la salud, así esté implícitamente permitido por la presente normativa.

1) VIVIENDA.

Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.

Se dará prioridad al mejoramiento y /o preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral.

Las áreas de vivienda se clasificarán en tres grupos:

- A) Area de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.
- B) Areas de vivienda multifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos (2) viviendas por predio.
- C) Agrupaciones de vivienda: Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio con copropiedad de áreas libres y comunales.

2) USOS COMERCIALES

Se define como tal, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios.

El comercio puede ser según su cobertura de dos clases:

COMERCIO DE COBERTURA ZONAL:

se refiere a aquel destinado a la venta de bienes o servicios de consumo urbano principalmente. Generan un mínimo de contaminación al aire y al agua, aunque algunos establecimientos pueden generar algún impacto negativo tanto urbano como social. Se clasifica en su mayor parte como de tipo 1.

COMERCIO DE COBERTURA MUNICIPAL Y REGIONAL:

se refiere a aquel destinado a la venta de bienes o servicios de municipal y regional, se clasifica como desde el tipo 2 en adelante, según el grado de impacto requiere de localización e instalaciones especiales.

Para efectos de la localización y control de impactos el comercio se clasifican de la siguiente manera:

COMERCIO TIPO 1

Se refiere al que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayor parte del comercio de cobertura zonal. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m².

Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

A) VENTA DE BIENES

1. Venta de artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, cafeterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas y similares.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías y similares.
3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan, arepas, tamales.

B) VENTA DE SERVICIOS

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado y similares.
2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

COMERCIO TIPO 2

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura municipal y regional.

Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m². Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por aparte.

A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

- A) Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marquerías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.
- B) Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas.
- C) Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés.

- D) Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.
- E) Mercados.
- F) Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección.
- G) Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.
- H) Parqueaderos.

COMERCIO TIPO 3

Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

- A) Servicio automotriz:, talleres, servitecas, talleres, lavacarros, pintura y latonería, bombas de gasolina (con permiso especial de planeación municipal)
- B) Venta y exhibición de vehículos y maquinaria
- C) Venta de muebles
- D) Grandes bodegas de almacenamiento y deposito.
- E) Graneros
- F) Ornamentación, chatarrerías, reciclaje
- G) Canchas de tejo
- H) Funerarias (Requieren de estudio y concepto previo de la Oficina de planeación).
- I) Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.

COMERCIO TIPO 4

Se refiere a aquellos establecimientos que tienen un impacto social negativo, por lo que tienen restricción en su localización. Figuran los siguientes:

- A) Griles, bares, cantinas.
- B) Casas de lenocinio, striptease.
- C) Moteles, estaderos.
- D) Galleras.

3) USOS INDUSTRIALES

INDUSTRIA TIPO 1

Hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias, y no ocupan más de 5 empleados.

Figuran entre otras los siguientes:

- A) Panaderías
- B) Zapaterías
- C) Artesanías
- D) Sastrerías

INDUSTRIA TIPO 2

Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 65 decibeles. De ninguna manera se permitirá que estas actividades usufructúen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere instalaciones especiales y una localización especial.

Figuran entre otras:

- A) Carpinterías
- B) Ebanisterías
- C) Aserraderos
- D) Fábricas menores de alimentos y textiles,
- E) Talleres de metalmecánica y ornamentación.

INDUSTRIA TIPO 3

Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás edificaciones para no generar molestias. Requieren de un concepto especial de la oficina de planeación para su localización, diseño, estructura física y manejo de impactos ambientales y urbanos. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la CAR o la correspondiente autoridad ambiental.

Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:

- A) Fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
- B) Fábrica de cemento.
- C) Fábrica de ladrillo, tejas y materiales de cerámica.
- D) Fábrica de alimentos concentrados para animales.
- E) Silos de secamiento
- F) Tostadoras
- G) En general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.
- H) Otras que a juicio de la Oficina de Planeación merezcan este tratamiento.

PARÁGRAFO: no se permite el desarrollo de industrias extractivas dentro del área urbana de la cabecera municipal.

4) USOS INSTITUCIONALES

Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o Judicial; también se asumen como tal algunos equipamientos manejados por particulares pero dedicados a la prestación de servicios de alcance social.

INSTITUCIONAL TIPO 1

Se definen como tal los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo esta conformado entre otros por las siguientes actividades:

- A) Educacional: escuelas primarias.
- B) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- C) Comunes y culturales: centros comunales, bibliotecas

INSTITUCIONAL TIPO 2

Hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.

Esta conformado entre otros por los siguientes:

- A) Educacional: institutos secundarios y de educación especializada.
- B) Asistenciales: pequeñas clínicas, centros de atención a minusválidos.
- C) Recreativos: clubes y centros deportivos.
- D) Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
- E) Culto: capillas, iglesias.
- F) Culturales: auditorios, teatros.

INSTITUCIONAL TIPO 3

Se refiere a establecimientos considerados únicos en el casco urbano, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la oficina de planeación municipal, que definirá los tratamientos para cada caso.

Figuran entre otros los siguientes:

- A) Asistenciales: hospitales, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas
- B) Recreativos: estadios, coliseos, plazas de toros
- C) Cementerios
- D) Mercadeo y abastecimiento: plazas de ferias y de mercado
- E) Estaciones de bomberos
- F) Terminales de transporte
- G) Seguridad: puestos de policía e instalaciones militares: se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas.

TÍTULO II: ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO 1: DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

ARTÍCULO 7. DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.

Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo (Artículo 5º, Ley 9a. de 1989).

ARTÍCULO 8. CAMBIO DE DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de la áreas urbanas, no podrá ser variado sino por el concejo municipal, por iniciativa del alcalde, siempre y cuando sea canjeado por otros de características similares (Artículo 6º, Ley 9a. de 1989).

ARTÍCULO 9. USO DEL ESPACIO PÚBLICO.

Ningún área de uso público, podrá tener ningún tipo de enajenación respecto a su vocación como áreas colectivas. No podrán ser apropiadas por ningún particular, ni utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo. La alcaldía municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de el

CAPÍTULO 2: ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA (Z.C.H.)

ARTÍCULO 10: DEFINICIÓN

La zona de conservación hidrológica se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos (ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.). Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.

Los cuerpos hídricos son de capital importancia, puesto que mantienen y regulan el ciclo hidrológico y son un importante reservorio de biodiversidad.

ARTÍCULO 11. CAUCE NATURAL.

El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados o entubados.

ARTÍCULO 12. RONDA HIDRÁULICA.

La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 13. ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Las áreas de protección del sistema hídrico es el área de uso público contiguo a la de la ronda técnica, necesaria para la preservación y manejo ecológico de los recursos hídricos.

ARTÍCULO 14. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.

La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la CAR regional.

ARTÍCULO 15. USOS

En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:

- **Principal** : forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.
- **Compatibles**: recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.

CAPÍTULO 3: ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (Z.P.A.)

ARTÍCULO 16. DEFINICIÓN.

Este tratamiento de protección ambiental se adopta con el fin de preservar los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área urbana, que han venido siendo destruidos sistemáticamente en aras del desarrollo urbanístico, produciendo un espacio urbano de características ambientales cada vez más pobres.

ARTÍCULO 17. COMPONENTES

Las zonas de protección ambiental comprenden entre otros los siguientes elementos

- Áreas de riesgo o amenaza.
- Áreas de vegetación nativa o especies vegetales significativa.
- Áreas de alto valor faunístico.
- Áreas que por su pendiente, calidad del suelo, etc., imposibiliten el desarrollo de construcciones.
- Áreas de alto valor paisajístico y ecológico.
- Áreas para la protección y amortiguación de impactos ambientales.

ARTÍCULO 18. USOS

En las zonas de protección ambiental se permiten los siguientes usos:

- **Principal** : forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten los recursos naturales existentes ni presenten otros efectos ambientales y ecológicos negativos. Se preferirá el uso de especies propias de la región.
- **Compatibles**: recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos, las cadenas tróficas y las cualidades del paisaje. En caso de áreas de riesgo o amenaza, este uso se puede desarrollar garantizando la seguridad de los visitantes.

CAPÍTULO 4: ZONAS VERDES (Z.V.)

ARTÍCULO 19. DEFINICIÓN.

Las zonas verdes y recreativas son las áreas destinadas para el esparcimiento y la recreación de los pobladores, pudiendo ser de carácter pasivo o activo.

- Áreas de recreación pasiva: tienen fines principalmente estéticos y ambientales. Las actividades humanas desarrolladas son ante todo el descanso y la contemplación.
- Áreas de recreación activa: su fin principal es el ofrecimiento de un espacio para la práctica del ejercicio y el deporte, es por ello que deben contar con una adecuada infraestructura en cuanto a equipamientos y edificaciones.

ARTÍCULO 20. PROPIEDAD.

Las áreas recreativas y deportivas pueden ser de uso público o privado, en estas últimas el uso está restringido a determinadas personas o colectividades. Ambas forman parte del espacio público.

ARTÍCULO 21. USOS.

- **Principal:** recreación activa y pasiva, uso forestal
- **Compatibles:** edificaciones y equipamientos de apoyo a los usos principales, siempre y cuando su impacto sea mínimo

CAPÍTULO 5: AREAS DE UTILIDAD PÚBLICA (ZONAS VIALES) (A.U.P.)

ARTÍCULO 22. DEFINICIÓN

Hacen referencia estas áreas a los corredores previstos para la circulación de vehículos y peatones y que en su conjunto configuran el plan vial y forman parte de la estructura del Espacio público.

ARTÍCULO 23. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS VIALES

Son áreas viales de uso público las siguientes:

- Vías urbanas arteriales (V-1 y V-2).
- Vías urbanas locales (V-3 y V-4), cedidas al municipio
- Peatonales.
- Los demás componentes del sistema vial (puentes, glorietas, separadores, túneles, etc.).

ARTÍCULO 24. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO

Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos.
- Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- Las áreas de estacionamiento privado.

ARTÍCULO 25. ZONAS DE RESERVA VIAL.

Zonas de reserva en terreno para vías del plan vial arterial, son las requeridas para la futura construcción o ampliación de este tipo de vías y las obras requeridas en sus intersecciones (puentes, glorietas, etc.).

ARTÍCULO 26. TIPOS DE VÍAS

Los tipos de vías urbanas determinados para la regulación y complementación de la malla vial existente y su prolongación hacia áreas previstas para la expansión urbana son:

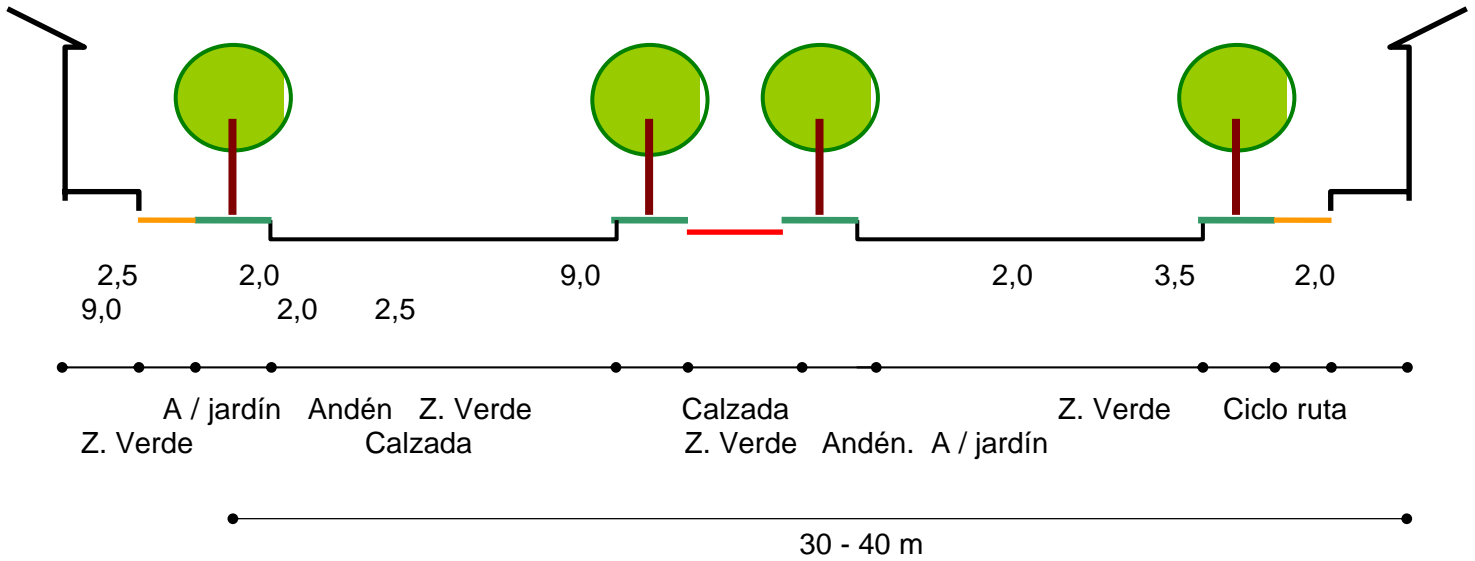
- A) V - 1 = Vía Urbana arterial Principal
- B) V - 2 = Vía Urbana arterial Secundaria
- C) V - 3 = Vía urbana local principal
- D) V - 4 = Vías urbana local secundaria
- E) V - P = Vía Peatonal

ARTÍCULO 27. PERFILES DE VÍAS

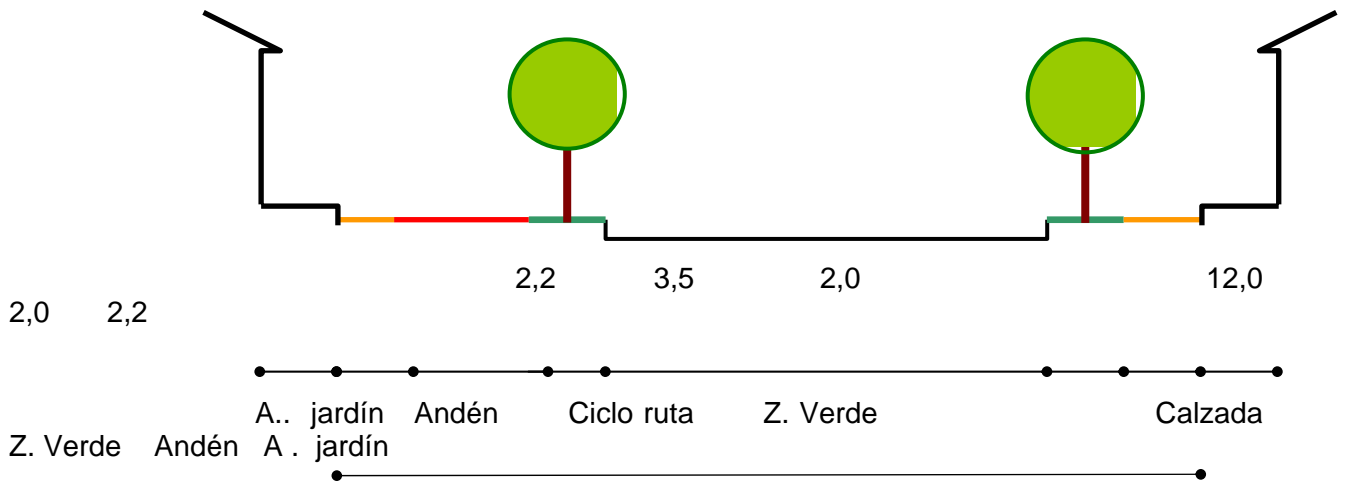
Tipo	Características	Ancho	Calzada	Separador	Doble andén	Antejardines (no se incluyen como parte del ancho de la vía)	Altura de edificaciones
V - 1	Vía arteria urbana principal	30 - 40 m	Doble de 9 m c/u	4,0 - 6,0 m con ciclo ruta de 3,5 de ancho.	2,5 m c/u	3,0 m a cada costado (solo para áreas con tratamiento de desarrollo)	3 pisos
V - 2	Vía arteria urbana secundaria	20 - 25 m	12,0	NO.	2,2 m c/u, con ciclo ruta de 3,5 de ancho en un costado	2,5 m a cada costado (solo para áreas con tratamiento de desarrollo)	3 pisos
V - 3	Vía urbana local principal	12 - 18 m	8 m	NO	2,2 m c/u	2,0 (solo para áreas de actividad múltiple)	2 pisos

V - 4	Vía urbana local secundaria	8 - 12 m	6 m	NO	2,2 m c/u	2,0 (solo para áreas de actividad múltiple)	2 pisos
V - PE	Vía peatonal	6 -8 m	Área verde central de 3,5m	NO		NO	2 pisos

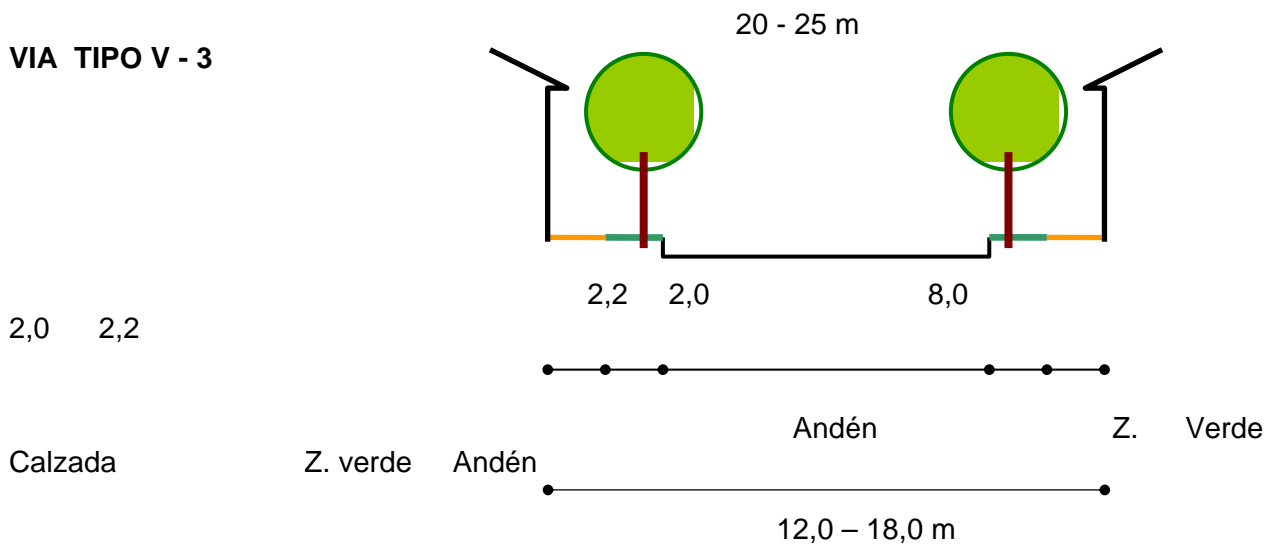
ARTÍCULO 28. SECCIONES DE VÍAS
VIA TIPO V - 1



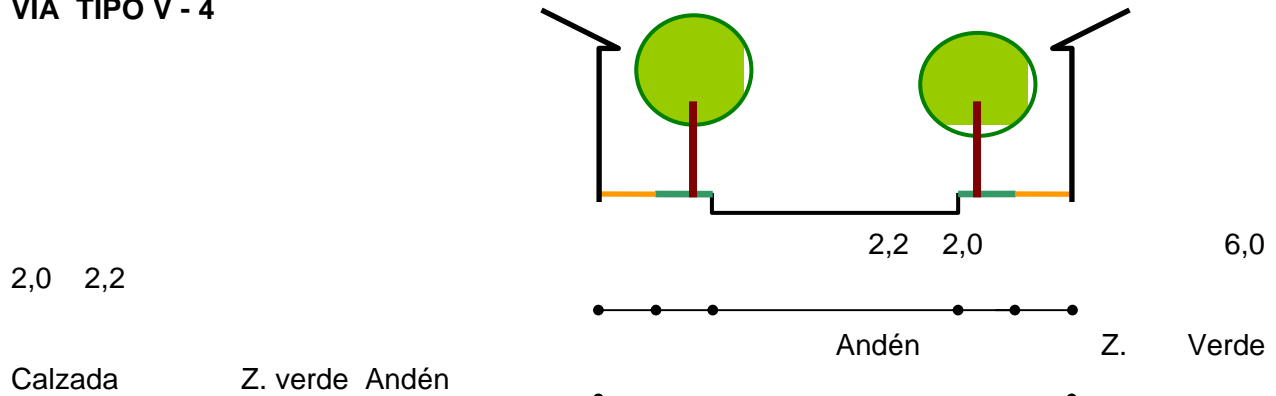
VIA TIPO V - 2



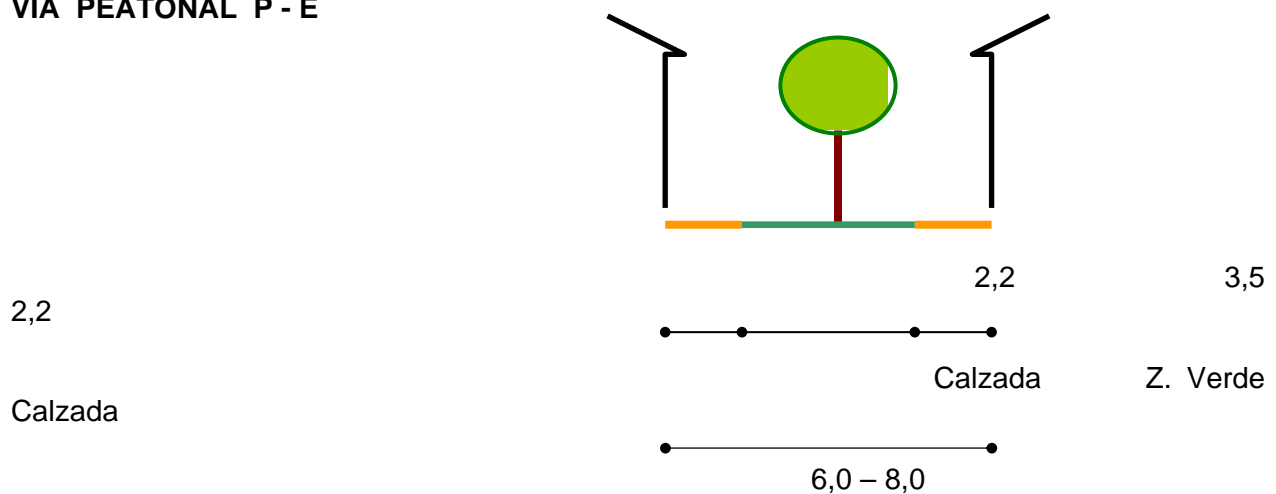
VIA TIPO V - 3



VIA TIPO V - 4



VIA PEATONAL P - E



ARTÍCULO 29. USOS DE VÍAS

- **Principal:** desplazamiento de vehículos y peatones
- **Restringidos:** recreación activa y pasiva.
- **Prohibidos:** los no mencionados. Las vías no pueden ser utilizadas para el estacionamiento permanente ni por periodos prolongados de vehículos, este uso solo se podrá dar en los lugares determinados para ello.

ARTÍCULO 30. CONTROL AMBIENTAL

Para el caso de las vías V-1 y V - 2, este esta dado por la localización de antejardines.
Ver mas detalles en el capítulo sobre "CESIONES"

CAPITULO 6: ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS (Z. S. P.)

ARTÍCULO 31: DEFINICIÓN DE ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Las zonas de servicios públicos son las destinadas a las redes de infraestructura de servicios domiciliarios, tanto para su abastecimiento, distribución, almacenamiento, y en general las destinadas a la prestación óptima de estos servicios; así mismo, incluye áreas para instalaciones de equipamiento anexas, y las necesarias para el control ambiental y de riesgo de las mismas.

ARTÍCULO 32: DEFINICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Se entiende como servicios públicos domiciliarios: de energía eléctrica, gas y otras fuentes alternativas, acueducto, alcantarillados y telecomunicaciones.

ARTÍCULO 33: AFECTACIONES POR SERVICIOS PÚBLICOS.

Las áreas de afectación para infraestructura de servicios públicos son las requeridas para las ampliaciones y/o complementación de las redes y equipamiento anexo, afectarán a los inmuebles públicos y privados para los procesos de urbanización y construcción. Dichas afectaciones serán consignadas en detalle al plano oficial por la oficina de Planeación Municipal, con base en conceptos técnicos de las Empresas Municipales de Guasca.

CAPITULO 7: ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Z.I.E.)

ARTÍCULO 34: ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Las zonas de equipamiento comunitario son las destinadas a la prestación de servicios de educación, salud, abastecimiento y mercadeo e institucional. Este último comprende los inmuebles de los poderes ejecutivo, legislativo y jurisdiccional, instalaciones de prevención y seguridad públicas, cultural y comunitario públicas, y otras especiales como cementerios, instalaciones de culto y terminales de transporte.

ARTÍCULO 35: USO DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Las áreas para equipamiento comunitario y sus instalaciones pueden ser de uso público o restringido. Estas últimas pueden hacer parte del espacio público si el interés colectivo sea manifiesto y conveniente (Artículo 5 Ley 9/89).

ARTÍCULO 36: ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES

Se refiere a las áreas reservadas para la localización futura de equipamientos de carácter institucional. Su destinación no podrá ser variada.

ARTÍCULO 37: REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES

Las normas para las edificaciones localizadas en estas áreas, serán las mismas del área de tratamiento en la cual se localicen. Se exime de lo anterior las construcciones de mayor tamaño, cuya densidad de ocupación será la igual a la determinada para las áreas de actividad múltiple.

CAPÍTULO 8: CESIONES DEL SUELO URBANO Y AFECTACIONES

ARTÍCULO 38: CESIONES DE SUELO URBANO

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público en lo referente a la dotación de equipamientos; se destina tanto para el casco urbano como para comunidades particulares.

ARTÍCULO 39: CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES

Las cesiones se clasifican de la siguiente manera:

- A) **CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO – TIPO A** - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito al municipio, destinado a la conformación de zonas verdes, suelos de protección y equipamiento comunal público.
- B) **CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL – TIPO B** - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado requerido por los residentes de una construcción o un conjunto de ellas.

Para mas detalle sobre cesiones, ver capítulo sobre cesiones en el título de áreas por desarrollar.

ARTÍCULO 40: AFECTACIONES

El área de afectaciones se refiere a los terrenos destinados para la construcción o ampliación de vías y de sus obras necesarias; para la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, sus obras de infraestructura y las respectivas áreas de aislamiento ambiental; y otras que determine la administración municipal.

Las áreas de afectación deben ser transferidas a título gratuito al municipio por parte de los urbanizadores y propietarios de los predios afectados, ajustándose a los procedimientos expresados en los artículos 37 y capítulo 3 de la Ley 9 de 1989. La expedición de la licencia de construcción y urbanismo debe estar supeditada a ello.

CAPÍTULO 9: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 41: ASIGNACIÓN

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados en el plano oficial de la presente normativa como de conservación arquitectónica y conservación urbanística.

SUB CAPÍTULO 1: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 42: DEFINICIÓN

Las edificaciones y elementos de conservación arquitectónica son aquellos que deben ser preservados como elemento primordial de la memoria colectiva del municipio, como patrimonio cultural inmueble y memoria urbana, y como representación de la comunidad como grupo social. Determina la protección de los inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, estéticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc, merecen ser conservados.

ARTÍCULO 43: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de conservación arquitectónica serán los siguientes:

A) Principal:

- Vivienda.

B) Complementarios

- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1

C) Compatibles:

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2

D) Prohibidos:

- Los no mencionados

PARÁGRAFO: los usos complementarios y compatibles deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características estéticas, estructurales y tipológicas.
- Deben contribuir a la permanencia del inmueble
- La intensidad del uso de la edificación debe ajustarse a sus capacidades.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar la edificación
- No deben sobrepasar la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Deben Mitigar todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos, que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

SUB CAPÍTULO 2: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 44: DEFINICIÓN.

Las áreas de conservación urbanística son aquellos sectores urbanos que por sus calidades arquitectónicas, urbanísticas, históricas, estéticas, culturales, ambientales, paisajísticas, etc, deben mantener y recuperar dichos valores.

ARTÍCULO 45: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de conservación urbanística serán los siguientes:

A) Principal:

- Vivienda.

B) Complementarios

- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1

C) Compatibles:

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2
- Industria tipo 1

D) Prohibidos:

- Los no mencionados

PARÁGRAFO: los usos complementarios y compatibles deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características estéticas, estructurales y tipológicas.
- Deben contribuir a la permanencia del inmueble
- La intensidad del uso de la edificación debe ajustarse a sus capacidades.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar la edificación
- No deben sobrepasar la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Deben Mitigar todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos, que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

TÍTULO III: ÁREAS DESARROLLADAS

ARTÍCULO 46: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Se entiende por áreas desarrolladas, las pertenecientes al interior del perímetro urbano, que se encuentran ocupadas por edificaciones de manera total o parcial. De acuerdo a sus características, y al tratamiento de que serán objeto estas áreas se clasifican de la siguiente manera:

- Areas de consolidación tipo A
- Areas de mejoramiento integral

ARTÍCULO 47: ASIGNACIÓN

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados como tal en los planos oficiales de la presente normativa.

CAPÍTULO 1: ÁREA DE CONSOLIDACIÓN TIPO A

ARTÍCULO 48: DEFINICIÓN.

Las áreas de consolidación tipo A se refieren al sector aledaño a la zona central, con varios lotes sin ocupar, el cual requiere de acciones para ser adaptado a las nuevas necesidades del asentamiento, sirviendo a la vez como espacio de transición hacia a las nuevas áreas urbanas. A diferencia de las áreas de conservación urbanística, este sector permite incluso la demolición de las construcciones para adecuarlas a las nuevas necesidades.

ARTÍCULO 49: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de consolidación tipo A son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda
- Comercio tipo 1

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Institucional tipo 2
- Comercio tipo 2

Los anteriores usos compatibles se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

D) prohibidos

- Los no mencionados

CAPÍTULO 2: ÁREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTÍCULO 50: DEFINICIÓN.

Corresponde a este tratamiento las áreas que no han podido consolidarse; las cuales presentan deficiencias en cuanto a prestación de los servicios públicos y existencia de equipamiento comunitario, por lo que requieren de acciones para su habilitación e incorporación a las dinámicas urbanas.

ARTÍCULO 51: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de mejoramiento integral son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda
- Comercio tipo 1

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Institucional tipo 2
- Comercio tipo 2

Los anteriores usos compatibles se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

D) prohibidos

- Los no mencionados

TÍTULO IV: ÁREAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 52: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Áreas de desarrollo son aquellas zonas que se deben incorporar al procesos de urbanización, para que de esta forma satisfaga las necesidades de vivienda y otros, demandados por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que al control de su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa propuesta.

Para efectos de la presente normativa se consideran como áreas de desarrollo las siguientes:

- Áreas para vivienda de interés social.
- Áreas de desarrollo habitacional.
- Áreas de actividad múltiple.
- Los predios deslindables de las áreas de uso público colindantes, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento al interior del perímetro urbano, que posean un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m².

ARTÍCULO 53: ASIGNACIÓN

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados como tal en los planos oficiales de la presente normativa.

CAPÍTULO 1: ÁREA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 54: DEFINICIÓN.

Las áreas para vivienda de interés social, corresponden a los sectores localizados al interior del casco urbano, que se reservan para el desarrollo futuro de este tipo de unidades habitacionales.

ARTÍCULO 55: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de vivienda de interés social son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda
- Comercio tipo 1

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2
- Industria tipo 2 (grupos A, B, D). Se hacen permisibles estos usos, como forma de estímulo a la productividad de esta área

Los anteriores usos compatibles se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

D) prohibidos

- Los no mencionados

CAPÍTULO 2: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL

ARTÍCULO 56: DEFINICIÓN.

Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda, generadas por el crecimiento de la población, en esta área se reducen ostensiblemente los usos impactantes, para permitir un mejor hábitat especializado en vivienda.

ARTÍCULO 57: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de desarrollo habitacional son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- comercio tipo 1

C) Compatibles:

- Industria tipo 1

El anterior uso compatible se permite siempre y cuando mitigue sus impactos ambientales y urbanos.

D) prohibidos

- Los no mencionados

CAPÍTULO 3: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

ARTÍCULO 58: DEFINICIÓN.

Las áreas de actividad múltiple son las determinadas para la localización de una heterogeneidad de usos, incluyendo aquellos de mayor impacto, no viables de ser localizados en otros sectores del casco urbano.

ARTÍCULO 59: USOS

La presente norma, plantea la localización en este sector del asentamiento, la localización de los usos altamente impactantes, es por ello que estos asumen el rol de principales. Los usos determinados para las edificaciones de actividad múltiple son los siguientes:

A) Principal:

- Industria tipo 1, 2 y 3.
- Comercio tipo 2, 3 y 4.
- Institucional tipo 2 y 3.

B) Complementario:

- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1

C) Restringidos :

- Vivienda: se permite solo para personal de vigilancia, mantenimiento y operación permanente de las instalaciones.

PARÁGRAFO: la totalidad de los usos principales y complementarios, deben proveer aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.

CAPÍTULO 4: PATRONES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 60: SUBDIVISIONES PREDIALES.

Cualquier proceso de subdivisión de terrenos urbanizables, no urbanizados, en predios o lotes con áreas inferiores a 1200 m², requiere previamente de una licencia de urbanismo, por medio de la cual se determinará el régimen de afectaciones y cesiones.

SUB CAPÍTULO I: DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 61: DEFINICIÓN.

Desarrollo por construcción es aquel por el cual es viable el desarrollo de un predio de tamaño reducido, sin que medien procesos de urbanización alguno.

ARTÍCULO 62: REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

Los predios individuales, que surjan loteos, que formen parte de urbanizaciones, o que se originen por cualquier proceso de subdivisión predial, deben cumplir con los siguientes requisitos

A) Tener las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de vivienda	Frente mínimo	Fondo mínimo	Área mínima
Unifamiliar	7 m	15 m	105 m ²
Bifamiliar, trifamiliar	9 m	15 m	135 m ²
Multifamiliar	12 m	15 m	180 m ²

B) Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público y privadas.

C) Tener acceso desde una vía de uso público.

PARÁGRAFO: Los lotes con dimensiones menores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, podrán o no desarrollarse según criterios de la oficina de planeación municipal.

SUB CAPÍTULO II: DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 63: DEFINICIÓN.

Se refiere a aquel por medio del cual es viable el desarrollo de predios de mayor tamaño, mediando procesos de urbanización o división en lotes.

A) CARACTERÍSTICAS GENERALES.

ARTÍCULO 64: REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

A) Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m².

B) Los predios con áreas menores a 1200 m², se regirán por la norma del sector en el cual se localicen.

C) Es viable el desarrollo por urbanización a través de etapas, para lo cual la licencia debe referirse a estas, debiendo cumplir igualmente la normativa determinada para el desarrollo por urbanización.

B) NORMAS URBANISTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 65: MANZANAS

Deben estar regidas por las siguientes características:

TIPO	DETERMINANTES VIALES	AREA MAXIMA UTIL
MANZANA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deben mantener la continuidad del tejido vial y urbano. ▪ Se debe permitir en todos los casos la posibilidad de acceso vehicular, así sea de manera restringida. ▪ La máxima distancia permitida entre vías es de 100 m 	2500 m2

ARTÍCULO 66: LOTES Y SUPERLOTES

Deben estar regidos por las siguientes características:

TIPO	CARACTERÍSTICAS	USO	ÁREA	Frente mínimo	Fondo mínimo
LOTE	Producto final de la subdivisión de una manzana o superlote, en áreas aptas para adelantar procesos de desarrollo por construcción en edificaciones independientes.	Para viviendas unifamiliares o de interés social:	105.0 m2	7,0 m	15,0
		Para viviendas bifamiliares:	135.0 m2	9,0 m	15,0
		Para viviendas trifamiliares:	135.0 m2	9,0 m	15,0
		Para viviendas multifamiliares:	180.0 m2	12.0 m	15,0
AGRUPACIÓN DE LOTES	Se refiere cuando al interior de un superlote se plantean agrupaciones de lotes para la construcción individual por parte de los adquirientes.	Para viviendas unifamiliares:	105.0 m2	7,0 m	15,0
		Para viviendas bifamiliares:	135.0 m2	9,0 m	15,0
		Para viviendas trifamiliares:	135.0 m2	9,0 m	15,0
		Para viviendas multifamiliares:	180.0 m2	12.0 m	15,0
SUPERLOTES	Es el producto de la subdivisión predial de una manzana para albergar agrupaciones, generando áreas de copropiedad		Máximo una (1) H. Mínimo (500) m2	20,0 m	

CAPÍTULO 5: REGIMEN DE CESIONES

ARTÍCULO 67: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN:

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público en lo referente a la dotación de equipamientos.

Las cesiones se clasifican en dos tipos:

A) CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO - TIPO A –

Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor al municipio a título gratuito, con el objeto de conformar zonas verdes, suelos de protección y equipamientos comunales público.

B) CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL - TIPO B –

Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor, con el objeto de conformar el equipamiento de propiedad y uso privado comunal.

SUB CAPÍTULO I: CESIONES TIPO A

ARTÍCULO 68: EXIGENCIA Y PORCENTAJES DE CESIÓN TIPO A:

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

- A) Predios con un área igual o mayor a 1200 m², localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean deslindables de los predios de uso público colindantes.
- B) Predios de cualquier tamaño que se localicen en áreas de desarrollo a saber:
 - Áreas para vivienda de interés social.
 - Áreas de desarrollo habitacional.
 - Áreas de actividad múltiple.

Se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de cesión tipo A, aplicables sobre el área neta urbanizable (A.N.U.)

AREA	LOCALIZACIÓN	CESIÓN TIPO A BÁSICA SOBRE A.N.U.
Vivienda de interés social (VIS)	Áreas para VIS. obligatoriamente	20 %
Desarrollo habitacional	Predios internos	25 %
Actividad múltiple	Sistema vial arterial	25 %

ARTICULO 69: CESIÓN TIPO A SEGUN USOS.

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

- A) Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados para sobre el área destinada a ambos usos.
- B) En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina.

En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos.

ARTICULO 70: CARÁCTER PÚBLICO DE LAS ZONAS DE CESIÓN TIPO A

Para garantizarlo, su diseño debe tener en cuenta lo siguiente:

A) Ubicación:

- Tener acceso directo desde la vía vehicular pública existente o proyectada, o desde cualquier otra forma de espacio público existente, por parte de cualquier persona.
- Localizarse preferiblemente aledañas a otras a otras zonas de cesión tipo A , con el objeto de garantizar globos de espacio público continuo.
- Cuando el predio a desarrollarse colinde con cuerpos hídricos, la cesión tipo A debe localizarse contigua a ellos.
- Las cesiones se podrán localizar también en áreas determinadas como suelos de protección, con el objeto de consolidar las áreas verdes y de prioridad ecológica. En virtud de ello la oficina de planeación determinará tales espacios que deberán conformarse con tales cesiones.
- Cualquier persona parada en la zona verde debe tener visualización completa de las zonas de cesión tipo A.

B) Dimensionamiento:

Las relaciones entre frente y profundidad se regularán de la siguiente manera:

- Si el frente mide menos de quince metros, la profundidad debe ser máximo el doble de este, con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide entre quince y cuarenta metros, la profundidad debe ser como máximo dos veces el frente con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide mas de cuarenta metros, la profundidad debe ser máximo cinco veces el frente y mínimo un tercio de él.

Se exige del cumplimiento de estas medidas a las cesiones que se localizan en los suelos de protección y en áreas de complementación del sistema vial.

C) Áreas mínimas.

- El 60% de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m2..
- Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 600 m2, debe localizarse en un solo globo de terreno.

ARTICULO 71: DESTINACION DE LA CESIÓN TIPO A.

La destinación de las zonas tipo A corresponden a los siguientes usos:

A) RECREATIVO

Un mínimo del 60 % de la cesión tipo A se destinará a la consolidación de los suelos de protección, parques, zonas verdes, espacios urbanos abiertos.

B) EQUIPAMIENTO COMUNAL

Será un máximo del 35 % de la cesión tipo A. En desarrollos residenciales la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal no podrá ser menor del 75%, en las demás áreas no será menor al 65%.

Dentro del área de equipamiento comunal se puede construir lo siguiente:

- Instalaciones de servicios comunitarios:
no deben superar la cuarta parte del equipamiento comunal. Son los que se enumeran a continuación:
 - Culturales
 - Capillas
 - Centros de salud
 - Centros de atención al menor (guarderías, asistencia social)
 - Salones comunales.
- Instalaciones de servicios públicos:
sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal
- Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario:
para las urbanizaciones de desarrollo progresivo y VIS sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal, es especifican como tal los centros de acopio , almacenes cooperativos, talleres artesanales y microempresas comunitarias.

C) COMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL

Se exige en desarrollos urbanísticos cuando residenciales hasta el 30% de la cesión tipo A cuando se planteen franjas de manejo de espacio público sobre vías del sistema local. En desarrollos diferentes al residencial hasta el 35 % de la cesión tipo A se localizará sobre estas vías.

La complementación del sistema vial se coloca siempre anexa al espacio público vial local, con excepción de las áreas de estacionamiento público, podrán destinarse a los siguientes elementos:

- Como sobreancho de andenes.

Se da para el caso de que los andenes tengan un ancho mínimo de 3,5 metros y de lugar a vías o tramos viales de por lo menos dieciséis metros de ancho y tramos no menores a veinte metros de longitud

- Como área de estacionamiento público.

Para estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas específicas y concentrados en áreas descubiertas no menores a 200 m², dentro de las cuales no se contabilizarán las áreas de circulación.

ARTÍCULO 72: CONTROL AMBIENTAL

El control ambiental sobre las vías del plan arterial se regulará así:

- A) Cuando el predio pueda producir por si mismo o conjuntamente con otros tramos superiores a 200 m, se exige con ancho mínimo de 8 m. Este control ambiental es contabilizable hasta en un 5 % como parte de la cesión tipo requerida.
- B) Cuando se produzcan tramos entre 100 y 200 m, no se exige y se reemplaza obligatoriamente por el antejardín reglamentario, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 3,5 metros.
- C) Para tramos menores a 100 no se exige control ambiental.

ARTÍCULO 73: PAGOS COMPENSATORIOS DE LAS CESIONES TIPO A

- A) En casos en los cuales no sea posible localizar la cesión tipo A en predio alguno, se permitirá el pago de estas en dinero, para lo cual la alcaldía creará un fondo común para la futura adquisición de los espacios destinados para ellas, bajo ninguna circunstancia estos fondos podrán tener una destinación diferente.
- B) En caso de que la alcaldía determine la necesidad de una obra importante para la comunidad, determinada como cesión tipo A, podrá determinar el pago de parte de estas en dinero, para la consolidación de tal obra. El monto de esta suma no podrá ser mayor al 30% del costo total de la cesión.
- C) Es viable realizar pagos compensatorios en terreno, siempre y cuando se localice en los predios destinados para tal fin por la alcaldía.

SUB CAPÍTULO II: CESIONES TIPO B - EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO -

ARTÍCULO 74: DESTINACIÓN

Las cesiones tipo B están conformadas por áreas tanto de propiedad como de uso privado comunal. No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna de las unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

Serán contabilizadas como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas y áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, estaciones, basuras y similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal, tampoco lo serán los corredores ni demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas.

ARTÍCULO 75: EXIGENCIAS DE CESIÓN TIPO B

Se exigen equipamientos comunales en cesión tipo B cuando se proyecten desarrollos urbanísticos de mas de 1200 m2 de área neta construida o de mas de ocho unidades de vivienda, en cualquiera de la áreas de tratamiento que se localice.

Las cesiones tipo B exigidas serán las siguientes de acuerdo a los usos complementarios y compatibles:

USO	PROPORCIÓN	DISTRIBUCIÓN		
		ZONAS VERDES Y RECREATIVAS INTERNAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda	20 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.	Min. 40%	Min. 15%	Max. 25%
Vivienda de interés social	10 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.	Min. 40%	Min. 10%	Max. 25%
Comercio	9 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.	Min. 30%	Min. 10%	Max. 25%
Institucional	9 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.	Min. 30%	Min. 20%	Max. 25%
Industrial	8 m2 por cada 100 m2 de A.N.C.	Min. 40%	Min. 20%	Max. 25%

A.N.C : área neta construida.

ARTÍCULO 76: LOCALIZACIÓN.

El equipamiento comunal debe en cesiones tipo B deberá localizarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, con acceso directo a ellas. En todos los desarrollos debe localizarse en el piso o en el nivel del terreno en un mínimo del 60%.

TÍTULO IV: NORMAS

CAPITULO 1: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTICULO 77: ANTEJARDINES

- En áreas de conservación urbanística y arquitectónica se permite solo si el antejardín forma parte de la tipología original de la edificación, debiendo ajustarse a las medidas y especificaciones originales.
- En áreas de consolidación tipo a y de mejoramiento integral se exige solo cuando forman parte de la tipología original del sector, en este caso deberá ajustarse a las medidas características del sector.
- En áreas de vivienda de interés social y de desarrollo habitacional se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre vías V - 1 y V – 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental.
- En áreas de actividad múltiple se exige sobre todas las vías, funcionando este como aislamiento ambiental.

a. Especificaciones del Antejardín.

Ancho.

- Sobre V-1: 3,0 m y sobre V-2: 2,5 m (solo para áreas de desarrollo)
- Sobre V-3: 2,0 m (solo para áreas de actividad múltiple)
- En los casos en los cuales se permite, si forma parte de la tipología original del sector; el ancho debe ser el original o bien el resultante de empatarse con los antejardines vecinos.

Acabado

Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación.

Cerramientos

Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95%

Limitaciones

El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos.

ARTICULO 78: CERRAMIENTOS

a. En Predios no Urbanizados:

- Deben tener las siguiente características: zócalo de hasta 0.6 m de altura, altura máxima de 1,8 m con transparencia visual total.
- Las zonas de reserva vial deben estar claramente demarcadas, su cerramiento solo se puede dar en alambre.

b. Cerramiento en Predios Urbanizados:

En predios no edificados.

- Contra espacio público: se deben levantar en el paramento de la construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,5 m.

- Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos del predio, excepto en las áreas de antejardín; cumplirán los mismos requisitos del literal anterior.

En predios edificados:

- Contra espacio público en zona de antejardín: se puede levantar en los linderos de la construcción un zócalo de 0,6 m de altura, a partir de este otro cierre en materiales con una transparencia mínima del 95 % hasta 1,5 m por encima del zócalo.
- Contra el espacio público o hacia el interior en terrazas de los últimos pisos: se mantienen las especificaciones de la norma anterior, solo que la transparencia debe ser del 100 %.
- Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso: se pueden levantar en los linderos del predio, manteniendo las especificaciones determinadas para los predios no urbanizados.
- Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, en caso de que se localice allí el equipamiento comunal recreativo: se debe levantar cerramiento en el lindero con muro en material de fachada, a una altura máxima de 1,8 m y con chaflán contra la fachada que de al espacio público.
- Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas en las cuales existan aislamientos reglamentarios: se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos, con especificaciones iguales a las determinadas para el primer inciso del presente literal.

c. Cerramientos en Cesiones Tipo A

- Las áreas de cesión tipo A destinadas a servicios públicos, solo pueden ser cerradas cuando se levante allí la construcción respectiva, dando cumplimiento al primer inciso del literal B.
- Las zonas verdes de cesión tipo A pueden tener elementos parciales de cerramiento de determinados por la oficina de planeación municipal, sin que se impida la utilización de la zona verde por parte de la ciudadanía.
- Las cesiones tipo A, determinadas como complementación del sistema vial, no pueden tener cerramiento alguno.

ARTICULO 79: ARBORIZACIÓN

a. En Áreas de Conservación Arquitectónica.

La arborización existente en los predios, tanto interior como exterior, debe conservarse en su totalidad.

b. En Áreas de Conservación Urbanística.

La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como exterior, debe ser conservada en su totalidad. Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio o en los aislamientos.

c. En Áreas de Consolidación, Mejoramiento Integral, Vivienda de Interés Social, Desarrollo Habitacional y Actividad Múltiple.

- La vegetación nativa existente en los predios o lotes, tanto en el interior como en el exterior de las edificaciones, como en áreas no construidas, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m.
- Las remodelaciones, ampliaciones, readecuaciones o edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio de la construcción o en los aislamientos.
- La totalidad de las edificaciones nuevas debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector).

La industria tipo 3 requiere de al menos un árbol por cada 100 m² de área construida.

ARTICULO 80: ÁREAS DE USO PÚBLICO E INSTALACIÓN DE ELEMENTOS EXTERIORES

a. En Áreas de Conservación Urbanística y Arquitectónica.

Andenes

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes, guardando armonía con los materiales del sector.

Iluminación

Cualquier refacción debe preveer una adecuada iluminación exterior, la que no debe ocupar el espacio de circulación peatonal y se debe ajustar al lenguaje del sector.

Avisos

En área de conservación arquitectónica

La instalación de cualquier elemento en el exterior de las edificaciones debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación, la que tendrá en cuenta que el elemento a instalar se ajuste a las características de la edificación en cuanto a localización, tamaño, color, textura, material, estilo y demás características ajustadas a la edificación.

En área de conservación urbanística

No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1,0 m², contándose máximo uno por establecimiento.

- Elementos exteriores: La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Queda prohibida.

b. En Áreas de Consolidación Tipo A, Mejoramiento Integral, Vivienda de Interés Social, Desarrollo Habitacional Y Actividad Múltiple.

Andenes

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben preveer rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes.

Iluminación

Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal.

Avisos

No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m², contándose máximo uno por establecimiento.

En áreas de actividad múltiple

- Se permiten avisos hasta de 4 m².
- Se permiten avisos luminosos.

Elementos exteriores

La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 81: FACHADAS

a. En Áreas de Conservación Arquitectónica

En los inmuebles de conservación arquitectónica se deben mantener en su totalidad los elementos de fachada originales. Se prohíbe el uso de vidrio espejo, baldosa y la aplicación de pintura sobre el ladrillo (excepto si en su concepción original este aparecía pintado).

b. Fachadas en Áreas de Conservación Urbanística

Se exige el uso de materiales de fachada que armonicen con el sector. La oficina de planeación determinará que materiales son viables de ser utilizados.

c. Fachadas en las demás Áreas

La oficina de planeación determinará las características de las fachadas, de acuerdo a evaluaciones que contribuyan a determinar una homogeneidad tanto en estilos como en materiales, impidiendo la generación de una anarquía de carácter urbano.

ARTICULO 82: ALTURAS

a. Alturas en Áreas de Conservación Arquitectónica y Urbanística

Ninguna intervención en esta área debe sobrepasar la altura de las edificaciones existentes, determinadas como de conservación.

b. Alturas en Áreas Desarrolladas

En estas áreas las alturas para las edificaciones nuevas o cualquier tipo de intervención se determinarán de la siguiente manera

En caso de que predominen en el sector los lotes edificados, deben empatarse con la altura de los predios vecinos que se constituyan en edificaciones permanentes, sin que la altura resultante sea superior a 3 pisos. Se debe buscar entonces la constitución de un perfil urbano homogéneo.

En caso de que el sector se caracterice por el predominio de lotes desocupados, las alturas de las edificaciones deben ajustarse a los siguientes parámetros:

- Sobre vías V-1 y V-2: 3 pisos
- Sobre vías V-3 y V-Pe: 2 pisos

c. Alturas en Áreas de Desarrollo

La altura máxima permitida es la siguiente:

- Sobre vías V-1 y V-2: 3 pisos
- Sobre vías V-3 y V-Pe: 2 pisos

La especificación de alturas para todas las áreas (excepto áreas de conservación arquitectónica y urbanística), es la siguiente:

Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación

- Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación.
- En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales
- Para áreas de conservación urbanística, la altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector.
- Para las áreas desarrolladas y de desarrollo la altura máxima por cada piso es de 3,5 m.
- Las edificaciones que requieran una altura mayor por piso, deben contar con el permiso de la oficina de planeación, siempre y cuando se ajusten a una homogeneidad de perfiles.

ARTICULO 83: CUBIERTAS.

a. En Áreas de Conservación Arquitectónica

Cualquier tipo de intervención debe mantener las características originales de la cubierta en cuanto a materiales, color, inclinación, y demás elementos que le sean característicos.

b. En Áreas de Conservación Urbanística

Cualquier tipo de intervención debe mantener las características predominantes de las cubiertas del sector, las cubiertas deben ser en teja de barro, a dos o cuatro aguas, la inclinación será la misma que la empleada por las demás edificaciones que pertenezcan a ésta área de tratamiento.

c. En las demás Áreas

Los criterios sobre la característica de la cubierta serán definidos por la oficina de planeación.

ARTICULO 84: PARAMENTOS Y RETROCESOS.

a. En Área de Conservación Urbanística

Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe sujetarse a la tipología de paramentación existente en el sector, se permitirán retrocesos solo si se ajustan a las tipologías existentes o si figuran como norma original para el sector.

b. En Áreas Desarrolladas.

Es importante el logro de una homogeneidad en cuanto a perfiles y retrocesos para los diferentes sectores que pertenezcan a este tratamiento; es por ello que la oficina de planeación determinará que características deben desarrollarse en cada predio, a partir de la evaluación de las tipologías predominantes en los predios vecinos y en el sector.

Las características de los paramentos para las edificaciones nuevas o intervenciones en edificaciones existentes se definirán de la siguiente manera

- Se exige paramentación sobre la línea predial en los siguientes casos:
 - Cuando los vecinos o el sector se caracterice por el predominio de tal característica.
 - Se determinará por la existencia o ausencia de antejardines u otro tipo de retroceso en los predios vecinos o en el sector
 - Cuando se quiera continuar con la tipología de los sectores centrales antiguos, caracterizados por la ausencia de retrocesos y el paramento continuo.
- Es viable el desarrollo de retrocesos en los siguientes casos:
 - Cuando los predios vecinos o el sector se caracterice por el predominio de antejardines o cualquier otro tipo de retroceso
 - Cuando se constituyan sectores homogéneos con tales características.
 - Cuando se trate de edificaciones muy significativas, que requieran de algún tipo de retroceso.
 - Cuando el retroceso se constituya en una medida para la implementación de espacios urbanos significativos.
 - Cuando el retroceso sea necesario, para la mitigación de impactos ambientales y urbanos.

c. En Áreas de Desarrollo

- El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector.
- El paramento se determina por la existencia o no de antejardines.
- En caso de que el sector se determine por la paramentación sobre la línea predial, las intervenciones de cualquier tipo, deben ajustarse a tal característica.
- En el caso de los sectores con tratamiento de desarrollo son permisibles las tipologías aisladas siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica.
- Se requiere de algún tipo de retroceso cuando se trate de edificaciones muy significativas, cuando se generan impactos ambientales o urbanos o cuando se quieran implementar plazoletas o cualquier otro espacio urbano significativo.

ARTICULO 85: EMPATES

Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes, que no hayan previsto aislamientos y sean acordes con las normas determinadas para el sector

ARTICULO 86: VOLADIZOS

a. En Áreas de Conservación Arquitectónica

No se permite ningún tipo de voladizo aparte de los que figuren en la tipología original de la edificación.

b. En Área de Conservación Urbanística

- Se permite el volado de cubiertas.
- Los demás tipos de voladizos tales como balcones, ventanas, lucarnas, se permiten siempre y cuando formen parte de la tipología original del sector, en tal caso las construcciones deben empatare con sus vecinos o sujetarse a las medidas predominantes.
- Se permite el volado de pisos, solo si este forma parte de la tipología original del sector.

c. En las demás Áreas

- Se permite el volado de cubiertas lucarnas, balcones y ventanas.
- Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia.
- Las medidas permitidas para el voladizo a partir del segundo piso inclusive, serán las siguientes:
 - Sobre V- 1: 1.2 m
 - Sobre V- 2: 1,0 m
 - Sobre V- 3: 0.8 m
 - Sobre V- 4: 0.6 m
 - Sobre V- Pe: 0.6 m

ARTICULO 87: CULATAS

En la totalidad de las áreas, las edificaciones deben tratar las culatas con materiales de fachada, siempre y cuando la edificación vecina sea de carácter permanente.

ARTICULO 88: AISLAMIENTOS

a. En Área de Conservación Arquitectónica

Las áreas libres originales deben mantenerse, excepto que se trate de tipologías incompletas o evolutivas ubicadas en el predio, susceptibles de contar con nuevas adiciones. Los aislamientos laterales y posteriores podrán ser destinados para el cumplimiento de las cuotas de parqueo, siempre y cuando se obtenga la autorización de la oficina de planeación.

b. En las demás Áreas

Los aislamientos previstos son los siguientes:

Laterales

Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo. En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral.

Posteriores

En caso de que exista vegetación u otro elemento de alto valor ecológico, el aislamiento debe prever su conservación. Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo.

La medida mínima de este aislamiento será la siguiente:

- Para edificaciones de uno y dos pisos: 3.0 m
- Para edificaciones de tres pisos: 3.5 m
- Para edificaciones cuyo frente en fachada sea mayor a 10.5m: 4.0 m

Esquineros

El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,0 m con respecto a las edificaciones vecinas.

ARTICULO 89: PATIOS

a. En Área de Conservación Arquitectónica

Los patios originales de tipologías repetitivas deben mantenerse en su totalidad (de uso residencial), deben mantenerse en su totalidad. No podrán ser cubiertos ni eliminada su empradización, en caso de que tales características figuren en su diseño original.

b. En las demás Áreas

La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes:

- Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas.
- Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello.

Las medidas mínimas de los patios serán las siguientes:

- Sobre edificaciones de uno y dos pisos: 3.0 m de lado y 9,0 m² de área.
- Sobre edificaciones de tres pisos: 3.5 m de lado y 12,25 m² de área
- Sobre edificaciones cuyo frente en fachada sea mayor a 10.5m: 4.0 m de lado y 16 m² de área.

ARTICULO 90: SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

a. Sótanos

- Se permiten en todas las áreas de tratamiento del casco urbano (excepto A.C.ARQ).
- El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén.

- Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación.
- Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios.
- El sótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.

b. Semisótanos

- No se permiten semisótanos en áreas de conservación arquitectónica y urbanística.
- Se permiten semisótanos en áreas de consolidación tipo A y de mejoramiento integral, siempre y cuando figure dentro de la tipología original del sector.
- En la totalidad de áreas de desarrollo se permite semisótano.
- La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar mas de 1,5 por encima del nivel del andén.
- No deben localizarse debajo del antejardín ni desarrollarse a partir de él.
- El semisótano no se puede localizar debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.
- No se permiten en edificaciones destinadas a uso comercial.

c. Rampas y Escaleras.

- Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea predial hacia el interior de la edificación
- Las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

ARTICULO 91: ENERGÍAS RENOVABLES, TECNOLOGÍAS LÍMPIAS Y CALIDAD AMBIENTAL

En aras de la disminución de la contaminación ambiental, se determinan las siguientes medidas:

a. Estímulos

La alcaldía reglamentará la implementación de estímulos para las urbanizaciones, edificaciones y actividades que generen su propia energía a través del empleo de sistemas de energías renovables a saber:

- Energía eólica
- Energía solar
- Otras

b. Medidas

Las emisiones de contaminantes al medio atmosférico y a las aguas se regirán por las siguientes medidas:

- Cualquier industria, vehículo o actividad contaminante, que aparezca en el casco urbano, posterior la expedición de la presente normativa, debe establecer sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.

c. Reconversión

Las industrias y actividades contaminantes, existentes antes de la expedición de la presente normativa, deben entrar en un proceso de reconversión, que implique la instalación de sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.

d. Incentivos

La alcaldía determinará incentivos especiales para las empresas o particulares que lleven a cabo las siguientes acciones:

- Ejecuten campañas de reforestación.
- Asuman el cuidado o la adopción de áreas de áreas verdes, de reserva hídrica y de protección ambiental.

e. Prohibición

Queda completamente prohibido el uso si autorización de la alcaldía, de altavoces, parlantes, pitos, sirenas o cualquier otro elemento que desarrolle niveles de sonido superiores a los permitidos en áreas públicas, que alteren la tranquilidad ciudadana.

ARTICULO 92: DENSIDAD

a. En áreas de actividad múltiple y edificaciones en zonas institucionales especiales

Es la resultante de los siguientes parámetros

- Índice de ocupación (I. O) = 0,5
- Índice de construcción (I. C) = 1,0.

b. En las demás áreas

Es la resultante de la aplicación de las normas sobre:

- Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Equipamiento comunal.
- Volumetría permitida.
- Estacionamientos requeridos.

8.5.2 Intervenciones en Áreas de Conservación Arquitectónica

8.5.2.1 Subdivisiones y Englobes

Las subdivisiones y englobes de los inmuebles de conservación arquitectónica se permitirá previo concepto de la oficina de planeación, la que tendrá en cuenta lo siguiente:

Los predios resultantes deben tener un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.

El patio original debe ser el ordenador y generador de las nuevas unidades resultantes de las subdivisiones.

Se debe respetar la estructura espacial y la tipología original de la edificación, evitando las falsificaciones o reconstrucción de estilo

Cuando la edificación sea de dos plantas, puede ser posible su subdivisión a partir de un reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando no se afecten sus características formales y espaciales.

CAPITULO 2: INTERVENCIONES EN AREAS DE CONSERVACION ARQUITECTONICA Y URBANISTICA

ARTICULO 93: INTERVENCIONES

Para la intervención de los inmuebles de los inmuebles de conservación arquitectónica se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

No se permite la demolición de inmueble, a quién la lleve a cabo, se le deberán aplicar fuertes sanciones.

Se deben mantener los elementos y materiales originales de fachada.

Se deben mantener los elementos y materiales originales de cubierta.

Se debe mantener la configuración estructural original, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Se permite la modificación de espacios interiores siempre y cuando se mantenga la circulación, la disposición de sus accesos y las áreas libres originales.

Se deben respetar los aislamientos originales, así como los empates y la proporción de llenos y vacíos de la fachada.

Las nuevas edificaciones no podrán alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.

No se permiten sobreelevaciones a los volúmenes originales del inmueble.

No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos

ARTICULO 94: LICENCIAS

Cualquier intervención de un inmueble de conservación debe contar con licencia de la oficina de planeación.

ARTICULO 95: ADECUACIONES Y AMPLIACIONES

Es viable la subdivisión de lotes, siempre y cuando los predios resultantes tengan un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.

Son permitidas las adecuaciones y las ampliaciones siempre y cuando se manejen con criterios de conservación de las tipologías originales, se ciñan a la conservación del sector y se rijan por los determinantes expresados en el presente capítulo

Las ampliaciones, adecuaciones o cambios de uso deben prever los requerimientos adicionales de parqueos y equipamiento comunal en caso de ser necesario.

En caso de que la tipología de cubiertas del sector sea inclinada, cualquier obra nueva deberá mantener tal inclinación, empatare con ellas y mantener el mismo material.

Cualquier obra nueva debe continuar en fachada las características esenciales del sector, en lo referente a colores, materiales, texturas, brillos, etc.

Es necesario respetar la vegetación nativa existente, tanto interior como exterior.

Las nuevas edificaciones no podrá alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.

CAPITULO 3: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS

ARTICULO 96: EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

Para la totalidad de las áreas urbanas. se exigen zona de estacionamiento en los siguientes casos:

- A) Cualquier obra nueva debe prever la existencia de áreas de estacionamiento, en caso de que las necesite.
- B) En caso de que se realicen ampliaciones, cuya área de intervención sea igual o mayor a la establecida en el presente artículo, deberán someterse al cumplimiento de las cuotas de estacionamiento necesarias.
- C) En caso de cambio de uso, las cuotas de estacionamientos, deben ajustarse a los requeridos por el(los) nuevo(s) uso(s).

ARTICULO 97: CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

USO	CLASIFICACIÓN	PRIVADO	PUBLICO
RESIDENCIAL	Estrato bajo, vivienda de interés social.	1 por 6 unidades de vivienda.	1 por 15 unidades de vivienda.
	Estratos medios.	1 por 3 unidades de vivienda.	1 por 8 unidades de vivienda.
COMERCIO	Tipo 1	No requiere	No requiere
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
	Tipo 4	1 por cada 80 m2 construidos	1 por cada 80 m2 construidos
INSTITUCIONAL	Tipo 1	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 80 m2 construidos	1 por cada 80 m2 construidos
INDUSTRIA	Tipo 1	1 por cada 140 m2 construidos	1 por cada 140 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos

PARAGRAFO

Cuando al realizar el cálculo para asignar cuotas de estacionamientos, las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

En caso de edificaciones con diferentes usos, el cálculo de estacionamientos se hará a partir de la sumatoria de lo exigido por cada uno de los usos.

ARTICULO 98: PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Las construcciones que no puedan prever los estacionamientos requeridos, no serán exoneradas de tal requisito, por ello deben optar por la construcción o compra de los cupos requeridos en un predio que no se ubique a más de 500 m del inmueble. Este trámite lo pueden realizar los propietarios de manera individual o a través de asociación entre los interesados .

En las áreas de conservación urbanística y arquitectónica, la oficina de planeación determinará los lugares permisibles para la localización de áreas y/o edificaciones de parqueo.

ARTICULO 99: DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS.

USO	TIPO DE VEHÍCULO	MEDIDAS	%	OBSERVACIONES
VIVIENDA	Liviano	4,50 x 2,20 m	100%	
COMERCIO, OFICINAS	Liviano	4,50 x 2,20 m	100%	
INSTITUCIONAL: Colegios, instituciones educativas, transporte colectivo de empleados	Liviano	4,50 x 2,20 m	60 %	
	Pesado	10,00 x 3,00 m *	40 %	
INDUSTRIA: clase 3	Liviano	4,50 x 2,20 m	40 %	Para industrias clase 1 y 2, el porcentaje podrá variar de acuerdo al tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materiales.
	Pesado	10,00 x 3,00 m *	60 %	

* Se puede dar la opción de que existan vehículos especiales que requieran de mayores medidas, tal eventualidad debe ser prevista.

Estas áreas deben contar con una base de sustentación debidamente compactada, el piso debe estar adecuadamente señalado. Se propone el uso del adoquín ecológico para los parqueos exteriores, puesto que de esta manera se eliminan los impactos ecológicos derivados de la pavimentación de grandes zonas, favoreciendo los ciclos naturales.

Los estacionamientos deben prever adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en casos de lluvia.

ARTICULO 100: ARBORIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Los estacionamientos exteriores deben contar con un mínimo de un árbol por cada cupo de parqueo, deben utilizarse especies nativas de raíz no dañina y de ramificación lo suficientemente alta y ancha que permitan la circulación y el ofrecimiento de abrigo.

ARTICULO 101: OTRAS ESPECIFICACIONES

ESPECIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	MEDIDAS	OBSERVACIONES
Acceso a garajes interiores (anchos mínimos)	De mas de 40 cupos	Min. 5,00 m	
	De menos de 40 cupos	Min. 3,50 m	
	uni, bi y trifamiliares	Min. 2,50 m	
Rampas de acceso vehicular			• Su inclinación máxima debe ser
Altura de las áreas de estacionamiento	Para vehículos livianos	Min. 2,20 m	
	Para vehículos pesados	Min. 3,00 m	

CAPITULO 4: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

ARTICULO 102: DEFINICIÓN

Los estacionamientos públicos son áreas destinadas al estacionamiento de vehículos para servicio público, localizados en predios privados o zonas de uso público, las cuales corresponden a una categoría diferente a las áreas determinadas para estacionamientos privados y de visitantes

ARTICULO 103: CLASIFICACIÓN

CLASE	VEHÍCULOS
Vehículos menores	Caballos, motocicletas, bicicletas
Vehículos livianos	Automóviles, camperos, camionetas
Vehículos pesados	Buses, camiones, volquetas, carrotanques, etc. de uno a varios ejes.

ARTICULO 104: CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS ACERCA DE LOS ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS

- A) La totalidad de las áreas de estacionamiento público deben contar con licencia de funcionamiento, expedida por la oficina de planeación, la que la expedirá previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos para ello.
- B) Ningún lugar que forme parte del espacio público, tales como vías, andenes, zonas verdes, etc, podrá ser tomado como área de parqueo, la alcaldía tomará medidas correctivas en caso de presentarse esta anomalía.
- C) Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficies o edificaciones diseñadas para tal fin, pueden estar construidos en sótanos, semisótanos o en altura.
- D) Los estacionamientos públicos para vehículos livianos de servicio público y pesados que se localicen en áreas de actividad residencial y de conservación arquitectónica y urbanística, podrán tener restricciones según lo estime conveniente la oficina de planeación debido a limitaciones viales de otro tipo.
- E) Los parqueaderos deben contar con sus respectivos servicios sanitarios.
- F) Los parqueaderos públicos permanentes deben regirse por normas similares a las especificadas en los privados en cuanto a acabados, arborización, accesos, rampas, alturas, drenaje, etc.
- G) Los estacionamientos provisionales no pueden ocupar áreas de antejardín o afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos.

ARTICULO 105: SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN.

Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas sobre señalización e información:

- A) Colocación obligatoria del distintivo nacional para parqueaderos de servicio público: letra P en blanco sobre fondo azul y formato circular de 0,50 m de diámetro, colocado a una altura mínima de 2,20 m.
- B) Fijación de tarifas en un lugar visible.
- C) Los distintivos y la razón social deben estar sujetos a las normas sobre el tema de carácter nacional y departamental, entre otras la ley 140 / 94.

ARTICULO 106: DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ÁREAS DE PARQUEO Y CIRCULACIÓN POR TIPO DE VEHÍCULO PARA PARQUEADEROS DE CARÁCTER PÚBLICO.

CLASE	DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA DE PARQUEO		DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN	ÁREA POR CUPO DE ESTACIONAMIENTO
	ANCHO MÍNIMO	LARGO MÍNIMO		
Vehículos menores	Según tipo	2.0 m	2,0 m	2,50 - 6,0 m2
Vehículos livianos	2,5 M	5,0 m	5,0 m	25 - 30 m2
Vehículos pesado *	3,0 M	10,0 m	10,0 m	55 - 110 m2

- Las dimensiones variarán de acuerdo al tipo de vehículo.

CAPITULO 5: NORMAS LICENCIAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD

ARTICULO 107:

La expedición de licencias de construcción, ampliación, remodelación o de cualquier otro tipo de intervención se regirán por lo especificado en el decreto 1052 de 1998 sobre licencias de construcción.

ARTICULO 108:

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en la ley 400 de 1997 sobre construcciones sismo - resistentes y normas que la modifiquen, y en el Decreto 1052 de 1998. Toda construcción de más de dos pisos deberá presentar cálculos estructurales realizados por un Ingeniero Civil.

ARTICULO 109:

Se adopta la siguiente clasificación de las edificaciones según su uso:

- Grupo 1. Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueducto, etc.
- Grupo 2. Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre, donde pueda haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con más de 500 M2 por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o donde pueda presentarse pánico general.
- Grupo 3. Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de éste Código, pero que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

ARTICULO 110:

En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deberán ser de concreto armado.

ARTICULO 111:

Para llevar a cabo el cálculo sismo-resistente para una edificación se tendrá en cuenta la siguiente secuencia:

Localización del lugar donde se construirá la edificación.

Determinación del riesgo sísmico correspondiente.

Determinación del espectro de diseño para el sitio; este espectro consiste en la representación de la respuesta particular de un edificio conociendo su período fundamental de vibración.

Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.

Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales debe diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por su regularidad o irregularidad.

Análisis de la estructura.

Evaluación de los desplazamientos.

Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.

Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

ARTICULO 112:

Los principios generales para el buen comportamiento sismo-resistente de edificaciones de 1 y 2 pisos son:

- Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muro transversales, sobre la base de que los muros solo soportarán adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.
- La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnas que garanticen su adecuado comportamiento.
- Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y contruidos pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
- El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

ARTICULO 113:

Para el funcionamiento de locales de comercio e industria deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:

- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
- Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.

- Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la legislación Departamental o Nacional.
- La zona central del local debe estar cubierta en un 60% como mínimo, para proteger de ruido al vecindario.

ARTICULO 114:

Para su funcionamiento, las estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes normas:

- Los accesos y las salidas deben ubicarse a 30 m, como mínimo, de los cruces de las vías primarias y secundarias con cualquier otra vía urbana y a 20 m de los cruces viales de vías secundarias.
- Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos.
- Los predios serán delimitados con sardineles a 0.18 m. de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.

ARTÍCULO 115

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Salón de sesiones del Honorable Concejo del Municipio de Gachalá, Cundinamarca, a los ___ días del mes de _____ de mil novecientos noventa y ____ (199).

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

ESTATUTO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GACHALA

ÍNDICE

TÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO 1: GENERALIDADES	1
CAPÍTULO 2: DEFINICIÓN DE USOS	9
TÍTULO II: ESPACIO PÚBLICO	15
CAPÍTULO 1: DEFINICIÓN Y GENERALIDADES	15
CAPÍTULO 2: ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA (Z.C.H.)	16
CAPÍTULO 3: ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (Z.P.A.)	17
CAPÍTULO 4: ZONAS VERDES (Z.V.)	17
CAPÍTULO 5: AREAS DE UTILIDAD PÚBLICA (ZONAS VIALES) (A.U.P.)	18
CAPÍTULO 6: ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS (Z. S. P.)	21
CAPÍTULO 7: ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Z.I.E.).....	22
CAPÍTULO 8: CESIONES DEL SUELO URBANO Y AFECTACIONES	22
CAPÍTULO 9: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA	23
TÍTULO III: ÁREAS DESARROLLADAS	25
CAPÍTULO 1: ÁREA DE CONSOLIDACIÓN TIPO A.....	26
CAPÍTULO 2: ÁREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	26
TÍTULO IV: ÁREAS DE DESARROLLO.....	27
CAPÍTULO 1: ÁREA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	28
CAPÍTULO 2: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL.....	28
CAPÍTULO 3: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.....	29
CAPÍTULO 4: PATRONES DE DESARROLLO URBANO.....	29
CAPÍTULO 5: REGIMEN DE CESIONES.....	31
TÍTULO IV: NORMAS	35
CAPITULO 1: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS	35
8.5.2 Intervenciones en Áreas de Conservación Arquitectónica	45
CAPITULO 2: INTERVENCIONES EN AREAS DE CONSERVACION ARQUITECTONICA Y URBANISTICA.....	46
CAPITULO 3: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	47
CAPITULO 4: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.....	49
CAPITULO 5: NORMAS LICENCIAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD 50	
ESTATUTO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GACHALA	53

ANEXOS

