

## **DECRETO DE ADOPCION DEL EOT**

Como resultado de la interpretación de la Ley 388 de 1997 de Octubre, el contenido del proyecto de Decreto refleja sustancialmente el propósito de la Ley, no obstante para ajustar el orden sucesivo de la temática o aspectos tratados, se organiza secuencialmente a partir del análisis comparativo propuesto y del desarrollo del **Análisis y síntesis territorial**, estudio base de la formulación del EOT, documento adicional: **Decreto Municipal** por el cual se adopta el EOT. de Chaguaní Cundinamarca.

### **Contenido del EOT de Chaguaní Cundinamarca**

El contenido del Decreto Municipal propuesto para la adopción del EOT, de una parte se ajusta a lo dispuesto por la normatividad vigente y a las condiciones específicas del Municipio de Chaguaní. En síntesis la estructura básica del contenido de la norma propuesta y cuyo desarrollo se presenta en el Proyecto de Decreto, es el siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### I COMPONENTE GENERAL

##### 1.1 POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

- Políticas de desarrollo territorial
- Objetivos de desarrollo territorial
- Estrategias de desarrollo territorial

##### 1.2 CONTENIDO ESTRUCTURAL

###### ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

- Jurisdicción territorial municipal
- Organización y división territorial

###### CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

- Suelo urbano
- Suelo de expansión urbana
- Suelo rural

###### ÁREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

- Áreas de riesgos y amenazas naturales

###### ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

- Clasificación general de los usos del suelo
- Actividades socioeconómicas

###### INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

- Sistema vial
- Sistema de servicios sociales
- Sistema de servicios domiciliarios
- Equipamientos colectivos

### III COMPONENTE RURAL

#### 1 POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

#### 2 CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

- Zonas suburbanas
- Centros poblados
- Corredores viales de actividad múltiple
- Zona industrial y comercial
- Zonas de desarrollo agrario
- Zona de protección y conservación ambiental

### II COMPONENTE URBANO

#### 1 POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO

- Objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana

#### 2 CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (mapa)

- Zona urbana
- Perímetro urbano
- Zona de expansión urbana
- Zona de protección y conservación ambiental
- Zona histórica y cultural
- Zonas de espacio público

#### 3 INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

- Sistema vial municipal
- Plan vial urbano
- Nomenclatura
- Sistema municipal para la prestación de los servicios sociales
- Sistema municipal para la prestación de los servicios domiciliarios
- Sistema municipal de equipamientos colectivos

#### 4 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

#### 5 NORMAS URBANÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

#### IV PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

#### V DISPOSICIONES GENERALES

## **DECRETO N° 09**

(Marzo 23 del año 2.000)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHAGUANÍ”

EL SUSCRITO ALCALDE MUNICIPAL

En ejercicio de sus atribuciones legales y constitucionales y en especial las consagradas en el artículo 259 de la Constitución Política y,

### **CONSIDERANDO:**

- a. Que la Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388<sup>1</sup> de 1996 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.
- b. El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.
- c. El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal POTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- d. El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las política, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.M.
- e. Aprovechando el esfuerzo investigativo, el EOTM. de Chaguaní va más allá de lo establecido para un esquema de ordenamiento territorial como lo determina la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997 por ser Chaguaní un municipio con menos de 30000 habitantes. Es decir que el contenido del presente Decreto, sin dejar de considerar lo preceptuado por la citada Ley, contempla los elementos esenciales de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (para municipios de 30.000 a 100.000 habitantes), pero estrictamente en lo pertinente.
- f. El Ejecutivo Municipal presento en las sesiones del mes de Noviembre de 1999 al Honorable Concejo Municipal mediante proyecto No. \_\_\_\_\_ de 1999 el Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio”.
- g. El Honorable Concejo Municipal remitió a su vez el mencionado proyecto de Acuerdo a la comisión encargada de su estudio y ponencia.

<sup>1</sup>Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

- h. Que dicha comisión no dio cumplimiento al Art. 2º de la Ley 507 de julio 28 de 1999 (por la cual se modifica la Ley 388 de 1997), de conformidad por lo establecido en el Art. 81 de la Ley 134 de 1994 que dice que los Concejos Municipales y sus comisiones **Celebrarán Obligatoriamente** un cabildo abierto previo para el estudio y análisis de los Esquemas de Ordenamiento Territorial.
- i. Que el concepto dado por la comisión proviene de uno (1) solo de sus miembros, el cual no es mayoría dentro de la misma.
- j. El Honorable Concejo Municipal no estudió, no debatió, ni aprobó el mencionado proyecto de acuerdo, en perjuicio para el Municipio de Chaguaní.
- k. Que se hace necesario adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, establecer las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio.
- l. Que según Resolución N°0304 del 2.000 "Por la cual se declara concertado y aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chaguaní", la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca **CAR**, aprobo el Esquema de Ordenamiento para el Municipio de Chaguaní

Por lo expuesto, este Despacho

## **DECRETA:**

**ARTICULO 1:** Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de CHAGUANI, consignado en las siguientes partes: títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

### **PARTE I**

#### **CAPITULO 1**

## **COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

### **OBJETIVOS Y ALCANCES DEL ESQUEMA**

**ARTICULO 2. DEFINICION**

- a. Ordenamiento Territorial: es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.
- b. El esquema de Ordenamiento Territorial es el conjunto de normas, políticas y proyectos orientados a regularizar y encausar el desarrollo físico, económico y social del Municipio, buscando como meta el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

**ARTICULO 3. OBJETIVOS:**

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- b. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.

e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.

f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.

g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.

h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

i. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.

j.. Desarrollo territorial armónico, equilibrado y sostenible, entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

**ARTICULO 4.** ALCANCE DEL ESQUEMA:

Este esquema está orientado principalmente hacia el manejo de la estructura física del Municipio, por lo tanto debe ser complementado con planes y programas relacionados con Servicios públicos e infraestructura; planes y programas de inversión general o para proyectos específicos que serán complementados con el programa de inversiones del plan de desarrollo municipal.

**ARTICULO 5.** PRINCIPIOS BASICOS:

El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional

Participación social

Equidad

Sostenibilidad

Competitividad

Equilibrio del desarrollo territorial

Función social y ecológica de la propiedad,

Prevalencia del interés público sobre el interés particular

Distribución equitativa de las cargas y beneficios

**POLITICAS DE CRECIMIENTO Y ESTRUCTURA FISICA INTERNA**

**ARTICULO 6:**

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

a- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las POLÍTICAS, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.

c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

**ARTICULO 7:**

Las políticas de crecimiento y estructura física interna han diferenciado los aspectos regionales, urbanos y rurales así:

a. LAS POLITICAS REGIONALES: Buscan desarrollar el planteamiento estipulado en la Ley 388 /97 y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adiciones.

Establecer los mecanismos o instrumentos para coordinar las distintas entidades que actúan sobre el manejo del suelo del municipio.

b. LAS POLITICAS PARA EL AREA URBANA: Buscan identificar y reforzar el carácter de la cabecera municipal de acuerdo con sus valores ambientales, históricos y sus actividades más representativas.

Optimizar el uso de los recursos de infraestructura y vías existentes aplicando políticas de desarrollo y/o densificando áreas vacantes.

Preveer la adecuada prestación de servicios de infraestructura para toda el área urbana.

Mejorar la presentación de los servicios comunitarios teniendo en cuenta la oferta actual y la futura demanda.

Preservar y/o recuperar los valores naturales existentes para uso de reserva y mejoramiento del medio ambiente.

Identificar las obras y programas necesarios para orientar e incentivar el desarrollo de las políticas planteadas.

c. LAS POLITICAS PARA EL AREA RURAL: Buscan especificar las políticas definidas en Ley 388 /97 y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen. Preservar la vocación agrícola del municipio estimulando el desarrollo de actividades complementarias y definiendo los controles que sean necesarios para conservar los usos agropecuarios existentes e incentivar el uso de las áreas sub-utilizadas.

Identificar las áreas críticas para el desarrollo de programas de mejoramiento ambiental recuperación de recursos naturales o incentivos de la producción agropecuaria.

#### ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

- ARTICULO 8:** Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.
- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
  - b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
  - c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
  - d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
  - e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
  - g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
  - h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

#### INSTRUMENTOS DE GESTION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

- ARTICULO 9:** INSTRUMENTOS NORMATIVOS El presente Decreto y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.
- ARTICULO 10:** INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.
- ARTICULO 11:** INSTRUMENTOS TÉCNICOS La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente Decreto y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.
- ARTICULO 12:** METODOLOGÍA El proceso de formulación y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

- ARTICULO 13:** EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.
- ARTICULO 14:** INSTRUMENTOS FINANCIEROS Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.
- ARTICULO 15:** INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana..
- ARTICULO 16:** VIGENCIA El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. ( corto, mediano y largo plazo)
- ARTICULO 17:** ACCIONES PRIORITARIAS. Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:  
a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.  
b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

#### CAPITULO 2

### CONTENIDO ESTRUCTURAL

#### EL TERRITORIO MUNICIPAL

- ARTICULO 18:** ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL  
El municipio de CHAGUANI se encuentra al occidente del departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia del Magdalena Centro. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región (Guaduas, San Juan de Rioseco, Vianí)
- ARTICULO 19:** JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL  
El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por el Decreto Departamental N°441 de 1950 que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales.
- ARTÍCULO 20:** ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL  
El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Puerto Chaguaní, Montefrío, Rincón, Melgas, el Retiro, Campoalegre, el Helechal, Nuquí, Lomalarga, Llano Platanal, Pedregal, Bramaderos, La Tabla, Llanadas y Centro. Que se presenta en el mapa de división veredal.

#### CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

- ARTICULO 21:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de CHAGUANI el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.
- ARTICULO 22:** SUELO URBANO  
Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra

delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

**ARTICULO 23:** SUELO DE EXPANSIÓN URBANA  
Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente Decreto. mapa de zonificación Urbana.

**ARTICULO 24:** SUELO RURAL  
Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales (mapa de clasificación general del territorio).

**ARTICULO 25:** AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL  
Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

**ARTICULO 26:** ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES  
Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente Decreto declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, la llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

#### ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

**ARTICULO 27:** CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO  
Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

**ARTICULO 28:** USO PRINCIPAL Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**ARTICULO 29:** USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 30:** USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**ARTICULO 31:** USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

#### ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

**ARTICULO 32:** PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

- ARTICULO 33:** CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.
- ARTICULO 34:** REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.
- ARTICULO 35:** REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.
- ARTICULO 36:** AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.
- ARTICULO 37:** AGRICULTURA SEMIMECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)
- ARTICULO 38:** PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.( menos de 0,2 unidades de gran ganado<sup>2</sup> por Ha )
- ARTICULO 39:** PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.1 unidad de gran ganado por Ha)
- ARTICULO 40:** MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo
- ARTICULO 41:** COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

PARAGRAFO 1º: **Nivel I local básico:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares),servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

PARAGRAFO 2º: **Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

PARAGRAFO 3º: **Nivel III metropolitano y subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

---

<sup>2</sup>Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

PARAGRAFO 4º: **Nivel IV nacional:** actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

**ARTICULO 42:** INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

**ARTICULO 43:** INDUSTRIA JARDÍN: Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la **eliminación de impactos**, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

**ARTICULO 44:** SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

**ARTICULO 45:** RECREACIÓN Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente existe el parque,

**ARTICULO 46:** TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

**ARTICULO 47:** RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

**ARTICULO 48:** RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

## PARTE II

## COMPONENTE RURAL

### CAPITULO 3 POLITICAS Y ZONIFICACIÓN

#### POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

**ARTICULO 49:** Declarase como zona de Patrimonio Natural y Reserva Forestal Protectora a la plantación de árboles de Palma de Cera (5.324 individuos aprox.), cuyo nombre científico es *Xeroxylum Alpinus*; que se localiza en las veredas Montefrío y el Rincón, y se considerada dentro de los siguientes límites: por el nor-orienté con los municipios de Guaduas y Viani, y hacia el occidente sobre la cota 1.800 m.s.n.m. en un área aproximada de 67 has, según medición del Jardín Botánico José Celestino Mutis, dicha área gozara de tratamiento especial preferente; igualmente se ejercerá riguroso control sobre las actividades que sobre las zonas protección y conservación, se realicen.

**ARTICULO 50:** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

#### ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

**ARTICULO 51:** SUELO RURAL Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo.

### CAPITULO 4 REGLAMENTO USOS DEL SUELO

#### CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

**ARTICULO 52** Este es el reglamento de los usos del suelo de las áreas rurales y las normas de preservación y defensa del patrimonio ambiental del Municipio de Chaguaní.

**ARTICULO 53** Las áreas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las áreas urbanas y suburbanas delimitadas por los acuerdos municipales vigentes en la fecha de expedición del presente Decreto o por aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

**ARTICULO 54** Forma parte de este realmente el Mapa de usos de suelos del territorio Municipal a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes áreas comprendidas en ellas así como los usos establecidos para cada una.

**ARTICULO 55** Para efecto de la determinación de usos en las áreas de la jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro clases:

1. Uso principal;
2. Usos compatibles;
3. Usos condicionados;
4. Usos prohibidos.

**El uso principal** es aquel uso deseable con coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

**Los usos compatibles** son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

**Los usos condicionados** son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y en ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Los usos prohibidos** son aquellos incompatibles con el uso principal de una área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación o que entran graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

## IDENTIFICACIÓN DE SUELOS

**ARTICULO 56** Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico se identifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

1. Suelos con funciones de protección ecológica histórica o cultural.
  - Suelos con vocación forestal.
  - Suelos periféricos a nacimientos de aguas.
  - Suelos periféricos a cauces de agua
  - Protección histórica o cultural.
2. Suelo con funciones de soporte de actividades agropecuarias.
  - Agropecuaria tradicional.
  - Agropecuaria semi-intensiva o semi-mecanizada.
  - Agropecuaria intensiva o mecanizada.
3. Suelos con fines de rehabilitación o restauración.
  - Suelos con fines de rehabilitación geomorfológica y ecológica.
  - Suelos con fines de restauración ecológica.
4. Suelos cuya función es el soporte de la recreación.
  - Recreación masiva.
  - Parcelaciones para vivienda campestre.
5. Suelos con funciones soporte de actividades Industriales y mineras.
6. Suelos con funciones de soporte de Servicios rurales.
  - Corredores viales lineales.
  - Núcleos de servicios rurales.
7. Suelos usados como soporte de asentamientos subnormales y usos institucionales.
  - Asentamientos subnormales.
  - Servicios e infraestructura.
8. Suelos usados con fines de reserva y protección.
  - Bosque protector, fauna.
  - Recreación ecoturística.

## SECCION 1ª

**ARTICULO 57 Suelos con funciones de protección ecológica, histórica y cultural.** Son suelos que ameritan ser conservados o protegidos por razones ecológicas históricas o culturales y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales de mediana a baja calidad agrológica, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, y con vegetación de tipo nativo, cercana a los nacimientos y cauces de aguas o que encierran valores históricos o culturales.

Las áreas en protección son las que aparecen en el mapa de zonificación de los usos del suelo (mapa N°9) con los números 1, 2, 3, 4, 7, 10, 15, 20, 24 y 39.

**ARTICULO 58 Suelos con vocación forestal:** Son aquellas áreas de propiedad pública o privada cuyo suelo se destinan al mantenimiento o restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras o productoras. (véase mapa N°9)  
Se distinguen las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal:

**1. Suelos con vocación Forestal Protectora.** Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables; identificados en el mapa con el N° 39.

**Usos Principal:** Conservación de suelos y recursos conexos.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resinas y otros para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.  
Establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras productoras, en áreas desprovistas de cobertura vegetal nativa.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, quema y tala de vegetación nativa, caza, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental.

**2. Suelos con vocación forestal protectora - productiva:**

Su fin es proteger los suelos y demás recursos naturales; deben ser conservadas con bosque nativo o sustituto pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**Uso principal:** Conservación y sustitución de especies forestales.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada y aprovechamiento sostenible de las especies forestales sustituidas y de otros recursos naturales en producción.

**Usos condicionados:** Agrosilvicultura, recreación general, establecimiento de plantaciones forestales protectoras - productoras, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles vivienda y servicios y aprovechamiento forestal persistente de las plantaciones establecidas.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios tradicionales o intensivos, minería, industriales, urbanización, institucionales, quema, tala, caza y otros usos que ocasionen deterioro del suelo y del patrimonio ambiental y cultural del municipio.

**3. Suelos con vacación forestal productora.**

Su fin es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

**Uso principal:** Sustitución de especies forestales, mantenimiento y aprovechamiento de plantaciones forestales.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y aprovechamiento sostenible de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

**Usos condicionados:** Aprovechamiento de plantaciones forestales, infraestructura para el aprovechamiento forestal, agrosilvicultura, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, vivienda y servicios.

**Usos prohibidos:** Minería, industriales diferente a la forestal, urbanisaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio.

**ARTICULO 59.** Los predios en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de vivienda ni divididos físicamente en forma tal que resulte insostenible la explotación forestal.

Puesto que el uso legal permitido en dichas áreas es el forestal no podrá alejarse su destinación a otros fines para fragmentarlos en extensiones menores.

**ARTICULO 60. Suelos periféricos a cauces de agua.** Son franjas de suelo ubicadas paralelamente o en la periferia de los cuaces de agua.

El ancho de dichas franjas será de dos veces el ancho de la acequia o cauce. En dicha franja de suelo, debe mantenerse vegetación natural o sustituta, arbórea, arbustiva o herbácea. El porte de la vegetación dependerá de si el cauce requiere o no de adecuación o mantenimiento mecánico.

**Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección y mantenimiento de los suelos adyacentes al cauce de agua.

**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa, construcción de obras de captación de aguas o de incorporación de vertimientos siempre que el usuario tenga concesión o permiso vigente.

**Usos condicionados:** Establecimiento de plantaciones forestales si el cauce del agua no requiere mantenimiento mecánico. Construcción de obras de tratamiento de aguas residuales siempre y cuando la vecindad no afecte el cauce de agua. construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura.

**Usos prohibidos:** Tala o rocería de la vegetación adecuada para la protección del suelo adyacente al cauce de agua. Usos agropecuarios, industriales, urbano y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos.

**ARTICULO 61.** En razón de las características hidrodinámicas de la corriente, de la conformación del cauce, de la topografía y demás condiciones del sector, el Municipio debe solicitar al Director Ejecutivo de la CAR que con base en los estudios técnicos correspondientes, determine una mayor o menor anchura de la ronda de protección a que se refiere el artículo anterior.

**ARTICULO 62. Suelos soporte de actividades de protección histórico - cultural.** Son aquellos que deben manejarse den forma especial por haber sido declarados o que se declaren como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos o culturales que albergan o representan.

**Uso principal:** Conservación de valores históricos o culturales, e investigación histórico cultural.

**Usos compatibles:** recreación contemplativa. Rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área investigación controlada relacionada con los R.N.R.

**Usos condicionados:** Agricultura tradicional, recreación general, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico-cultural.

## SECCION 2ª

**ARTICULO 63. Suelos con funciones de soporte de actividades agropecuarias.** Son aquellas áreas de suelos destinados a los usos de agricultura y/o ganadería.

**ARTICULO 64. Suelos de uso agropecuario tradicional.** Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas.

Los suelos de uso agropecuario tradicional son los identificados en el mapa de zonificación y usos de suelo (mapa N°9) con numerales 8, 13, 17, 18 y 25.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional.

**Usos compatibles:** Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cunículas.

**Usos condicionados:** Silvicultura, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores de una UAF y explotación de gravilleras, canteras o similares cuando el interés social lo exija, previo estudio de impacto ambiental.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, canteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbano y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda.

**ARTICULO 65. Suelos de uso agropecuario semimecanizado o semi-intensivo:** Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulados, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, son sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o use semi-intensivo.

Estos suelos se identifican en el mapa de zonificación de los usos del suelo (mapa N°9) con los números 5, 11, 12, 14, 21, 22, 26 y 27.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a mecanizado y vivienda del propietario.

**Usos compatibles:** Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas.

**Usos condicionados:** Silvicultura, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores de una UAF.

Las construcciones u obras de infraestructura que se permita no pueden sustraer más del diez por ciento (10%) a la producción del área.

**Usos prohibidos:** canteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

**ARTICULO 66. Suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo.** Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en las cuales se pueda prever la implantación de sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión suelos profundos y sin peligro de inundación.

Los suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo son las unidades territoriales identificadas en el mapa de zonificación y uso del suelo (mapa N°9) con los números 28, 29 y 30.

**Uso principal:** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado, a todas las escalas.

**Usos compatibles:** Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.

**Usos condicionados:** Silvicultura, cultivos de flores, agroindustria infraestructura de servicios y granjas avícolas, cunículas y porcinas.

**Usos prohibidos:** Recreación general y cultura, centros vacacionales, minería a cielo abierto y subterránea, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.

En casos especiales en que el interés social lo exija se podrá autorizar la explotación de gravilleras y similares, previa presentación del estudio de impacto ambiental y obtención de los permisos y/o licencia ambiental.

**Parágrafo:** Para todos los cultivos que se desarrollen bajo invernadero requieren presentación previa de la licencia ambiental y permisos respectivos. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán de la siguiente forma:

**a.** Area cubierta por invernaderos 0,50 (50%)=

**b.** Area en usos complementarios 0,20 (20%)

c. Area en barreras perimetrales de aislamientos ambientales 0,30 (30%)

**ARTICULO 67.** En las áreas rurales no se admitirá subdivisión predial que dé por resultado predios inferiores a lo estipulado para el municipio como Unidad Agrícola Familiar (UAF) según la ley 160 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

### SECCION 3ª

**ARTICULO 68. Suelos con fines de rehabilitación o restauración ecológica.** Son aquellos suelos que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación antitécnica a que se han visto sometidos y además se ubican en áreas de interés ecológico y ambiental.

**ARTICULO 69. Suelos con fines de rehabilitación geomorfológica y Ecológica.** Corresponde a las Unidades Territoriales identificadas con el número 38 del mapa (Nº9) de usos del suelo, sin perjuicio de la zonificación que establezca el Ministerio de Minas y Energía y en Ministerio del Medio Ambiente.

**Uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de rehabilitación morfoecológica.

**Usos compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación ecológica.

**Usos condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales recreacionales.

**Usos prohibidos:** Durante la etapa de adecuación morfológica se prohíbe la recreación general, centro vacacionales, servicios urbanos y sub urbanos y vías.

**Parágrafo 1.** Cuando la rehabilitación morfoecológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

**Parágrafo 2.** Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas en el parágrafo anterior, una vez rehabilitadas éstas, pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

**ARTICULO 70.** Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

**ARTICULO 71. Suelos de restauración ecológica.** Son aquellos suelos que han sufrido un proceso de deterioro ya sea natural o antrópico diferenciado de la explotación minera y que ameritan su recuperación con el fin de rehabilitarlos, para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción. Los suelos de rehabilitación ecológica corresponden a las unidades territoriales identificadas en el mapa de usos de suelos (mapa Nº9) con los números 9, 16, 19 y 23.

**Uso principal:** Control de erosión, conservación de suelos, corrección torrencial y fluvial, revegetalización y reducción geomorfológica.

**Usos compatibles:** Preservación de la naturaleza.

**Usos condicionados:** silvicultura, agropecuarios, institucionales, recreación general, centros vacacionales, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

**Usos prohibidos:** Rocería, quemas, tala rasa, urbanos, minería e industria.

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

### SECCION 4ª

**ARTICULO 72. Suelos con funciones que soportan recreación.** Son suelos con funciones de recreación aquellos donde el medio y los recursos conexos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, para la recreación y/o el turismo, dadas las características de topografía, paisaje, vecindad al agua, vitalidad y las posibilidades que ofrezcan de dotar de infraestructura y de servicios para la recreación masiva.

**ARTICULO 73. Suelos para la recreación masiva.** Los suelos para la recreación masiva son las Unidades Territoriales identificadas en el mapa del suelo (mapa N°9) con el número 35.

**Uso principal:** Recreación general, cultural, centros vacacionales, turismo y similares.

**Usos compatibles:** Silvicultura, restauración ecológica, vías y servicios públicos.

**Usos condicionados:** Agropecuarios, servicios turísticos y parcelaciones vacacionales.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general usos industriales y usos urbanos y sub urbanos.

**ARTICULO 74. Parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre.** El desarrollo de las parcelaciones rurales deben tener en cuenta los siguientes puntos:

a. Se debe mantener el carácter rural del predio y el uso principal.

b. Para parcelaciones don fines de vivienda campestre se podrán construir conjuntos de viviendas con número máximo de dos viviendas por hectárea y una ocupación del 40% del acuerdo con la función del suelo donde se pretenda desarrollar el proyecto, como se presenta en el siguiente cuadro.

FUNCION PROTECCION HISTORICO CULTURAL	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL AREA PREDIAL (Indice de ocupación)	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL	1	---	15%	---
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMIINTENSIVA	1	2	15%	20%
RECREACION	1	2	15%	30%

Se entiende por ocupación máxima del área predial, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

c. La parcelación deberá manejarse como un solo globo de terreno con reglamento de copropiedad.

d. Se debe cancelar la suma de tres salarios mínimos vigentes, por una sola vez por hectarea, por el derecho de cambio de uso del suelo con fines de parcelación.

**Parágrafo:** Para efectos usos de institucionales, incluyendo lo pobres sin vivienda, se podrá autorizar cambio de uso del suelo, hasta en un 30% del área total del predio, en las áreas donde estos usos estén considerados como compatibles o condicionados.

## SECCION 5º

**ARTICULO 75. Suelos que soportan servicios rurales:** Son las áreas aledañas a las vías que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal del área respectiva.

**ARTICULO 76. Corredores viales lineales.** Son los tramos paralelos a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: En franjas de 200 metros de ancho a lado y lado de la vía, y con un aislamiento ambiental de 15 metros no edificable, medidas a partir del borde de la vía y en una longitud de 600 metros, contados a partir del perímetro urbano de la cabecera municipal o donde se indique.

**Uso principal:** Industrial artesanales y agroindustriales que procesen productos de la región.

**Usos compatibles:** Comercio de insumos agropecuario, centros de acopio de productos agrícolas, servicios y bodegas industriales.

**Usos condicionados:** Industria manufacturera, de transformación, institucional y centros vacacionales.

**Usos prohibidos:** Industria pesada, metalmecánica, química, minero extractiva y parcelaciones.

**ARTICULO 77. Núcleos de servicios rurales:** Son aquellos áreas ubicados en las intersecciones viales, en las cuales se pueden establecer servicios de ruta así: A lo largo de cada vía en una longitud máxima de 300 metros contados a partir de la esquina de la intersección, en una franja de 100 metros de ancho y con un aislamiento ambiental de 15 metros de ancho, no edificable, medido a partir del borde de la vías hasta el parámetro de la construcción si dentro del área delimitada existen predios o porciones mayores al área establecida, el uso del servicio vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida, en uso del servicio vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo. El área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área contigua.

**Uso principal:** Estaciones de servicio, paradores, restaurantes, servitecas y comercio en general.

**Usos compatibles:** Centro de acopio de insumos agropecuarios.

**Parágrafo:** Para todos los usos incluido el principal, previstos en este artículo y en el artículo anterior, se requieren los permisos respectivos.

## SECCION 6ª

**ARTICULO 78. Suelos con funciones que soportan actividades industriales.** Son los destinados para la instalación y desarrollo de centro, agrupaciones o establecimientos industriales o manufactureros de cualquier género incluido el almacenamiento.

Los suelos Industriales comprenden las unidades de tierra identificadas en el mapa de usos de suelo con el número 34.

**Uso principal:** Industria manufacturera en general.

**Usos compatibles:** Agroindustrial.

**Usos condicionados:** Canteras, gravilleros, minería a cielo abierto y subterránea, vías de comunicación, infraestructura de servicios viales, disposición de residuos y sistemas de tratamiento de aguas residuales.

**Usos prohibidos:** Urbanos, centros vacacionales y parcelaciones rurales.

**Parágrafo:** Para todos los usos incluido el principal se requiere los permisos previos.

## SECCION 7ª

**ARTICULO 79. Suelos usados como soporte de actividades sub normales e institucionales:** Son suelos ocupados por desarrollos residuales sub normales que entran riesgo para la población y para el manejo integral del suelo y de los recursos conexos que ameritan un manejo especial. De igual manera suelos que adquieren una vocación estratégica para localización de servicios públicos e infraestructura.

**ARTICULO 80. Asentamiento sub normales:** Son aquellas agrupaciones de características urbanas localizados sobre suelos rurales, existentes antes de la expedición de este Decreto y que se requieren actualizar y legalizar su localización en un término máximo de 6 meses a partir de la expedición de este Decreto.

**ARTICULO 81. Suelos con funciones institucionales de Servicios e infraestructura.** Corresponde a las unidades territoriales identificadas con el número 33 del mapa de usos del suelo y son aquellas áreas que se han previsto para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**Parágrafo:** Estas áreas podrán ser localizadas según solicitud de permiso ante las autoridades respectivas.

#### PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS

**ARTICULO 82.** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo a pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este Decreto, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción.

**PARAGRAFO:** Conforme lo dispone el presente Decreto, en las áreas industriales para todos los usos incluido el principal se requiere viabilidad técnica y los permisos respectivos de entidades competentes.

**ARTICULO 83:** La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener la Licencias de Construcción y Funcionamiento que expedirá el Municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de las obras.

**ARTICULO 84:** La viabilidad técnica de uso del suelo no podrá ser invocado para excluir a disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permisionarios.

**ARTICULO 85:** Cuando se cometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo son la obtención del respectivo permiso el Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los artículos 15 y 215 del código Nacional de Policía ordenara la suspensión inmediata de la obra.

**ARTICULO 86:** En materias de notificaciones, recursos y pruebas se aplican las disposiciones del Código Contencioso Administrativo Decreto 01 de 1984 y demas disposiciones que regulen la materia.

**ARTICULO 87:** La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

### PARTE III COMPONENTE URBANO

#### CAPITULO 5 POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

**ARTICULO 88:** CRECIMIENTO URBANO El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

DEFINICION DE LOS PERIMETROS URBANOS Y DE SERVICIOS:

**ARTICULO 89:** PERÍMETRO URBANO: De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano fue delimitado con la aprobación de la comisión técnica integrada por representantes del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", Seccional Catastro de Cundinamarca, de Planeación del departamento de Cundinamarca, de la Subdirección de Planeación de la "CAR." y de la Oficina de Planeación Municipal. Así mismo para la delimitación se tomará como referencia el plano a escala 1:2.500 que forma parte integral del presente Decreto .

**ARTICULO 90:** Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de CHAGUANI es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

**PARAGRAFO:** El perímetro urbano y sanitario es la línea que delimita la extensión del área urbana y sub-urbana dentro de la cual se proyecta la prestación de los correspondientes servicios públicos.

**ARTICULO 91:** Para la ampliación del perímetro descrito en el artículo anterior, se deberá seguir el procedimiento establecido por la ley.

**ARTICULO 92:** Para la prestación de servicios públicos dentro del área del perímetro urbano se determinarán prioridades de acuerdo con el plan maestro de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO.

**ARTICULO 93:** La utilización de aguas provenientes de fuentes o de la disposición final de aguas residuales deberá ser autorizado por la entidad competente según las normas vigentes.

**ARTICULO 94:** En el caso de urbanizaciones, las redes de servicios serán construidas por el urbanizador y cedidas gratuitamente al Municipio quién fijará previamente las especificaciones técnicas requeridas según la ubicación del predio.

**PARAGRAFO 1º.** El municipio podrá delegar la administración de las redes de servicios públicos.

**PARAGRAFO 2º.** En subdivisiones de cuatro lotes o menos (parcelación) la junta de planeación municipal definirá los servicios públicos que deberán ser entregados al municipio de acuerdo con la localización de los mismos.

**ARTICULO 95:** Solo serán objeto de prestación de servicios públicos aquellos predios que se desarrollen según las normas establecidas en el presente Decreto.

#### CAPITULO 6 ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

En el presente capítulo se precisarán las diferentes áreas de actividad que se encuentran en el municipio de Chaguaní, tanto para efectos legales de la reglamentación de usos del terreno y más adelante para las normas y/o para las definiciones que se tienen aquí, se tomaron diferentes patrones de comportamiento en lo referente a: la arquitectura, el problema urbano de usos, actividades, etc.

**ARTICULO 96:** ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas hídricas y cultural y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana (mapa N°25).

**ARTICULO 97:** El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores:

1. ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACION HISTORICA, ARQUITECTONICA, URBANISTICA Y/O AMBIENTAL.
2. ZONAS DE REHABILITACION
3. ZONAS DE DESARROLLO PROGRESIVO.
4. ZONA DE EXPANSION URBANA
5. ZONAS DE RESERVA.
6. ZONAS DE AMENAZAS NATURALES
7. EL ESPACIO PUBLICO

**PARAGRAFO:** Las zonas arriba mencionadas están demarcadas en el plano de Zonificación), que hacen parte integral del presente Decreto.

1. ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA, ARQUITECTONICA, URBANISTICA Y/O AMBIENTAL.

**ARTICULO 98.** Son los predios que por su importancia histórica, arquitectónica, urbanística y/o ambiental deben ser conservados total o parcialmente: Estas zonas están definidas dentro de las áreas de actividad múltiple.

**ARTICULO 99.** Las áreas con tratamiento de conservación se clasifican en: CONSERVACION HISTORICA, CONSERVACION ARQUITECTONICA Y/O URBANISTICA, CONSERVACION AMBIENTAL.

**ARTICULO 100.** El tratamiento de conservación histórica está orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras que presentan interés histórico o que se hayan servido de escenario de hechos de trascendencia. Corresponde al área circundante al parque principal de CHAGUANI, Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

**PARÁGRAFO:** Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de CHAGUANI. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

**ARTICULO 101.** El tratamiento de conservación arquitectónica y/o urbanística está orientada a mantener las características formales y/o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos o estructuras que sean representativas del desarrollo arquitectónico urbanístico del municipio en una época determinada.

A NIVEL NORMATIVO SE DIVIDEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

**ARTICULO 102.** NIVEL 1: CONSERVACION ESTRUCTA. A estos niveles corresponden todas aquellas edificaciones que conserven intactas sus características estilísticas, volumétricas y de tratamiento de materiales.

**ARTICULO 103** NIVEL 2: CONSERVACION PARCIAL.. Son aquellas edificaciones que en razón de diferentes adecuaciones han sido cambiando su aspecto original o características, ya sea a nivel estilístico, volumétrico y/o tratamiento de materiales.

- ARTICULO 104.** NIVEL 3: CONSERVACION SECTORIAL. Son aquellos predios que están dentro de la zona de conservación, los cuales tienen edificaciones de poco valor arquitectónico. Estos predios deben tener una reglamentación especial para garantizar la conservación de los dos niveles anteriores.
- ARTÍCULO 105:** ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos.
2. ZONAS DE REHABILITACION
- ARTICULO 106.** Son aquellas zonas centrales de uso múltiple y/o vivienda los cuales se han dado en forma espontánea con algunos procesos de deterioro.
- ARTICULO 107.** En estas áreas las normas tienen a mejorar o actualizar usos, recuperación física y condiciones económicas, mediante la densificación de la zona, para permitir una mejor y mayor utilización de éstas, lo mismo que su mayor rentabilidad.
- ARTICULO 108.** AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE. Las áreas de actividad múltiple son aquellas que por su heterogeneidad de usos y estructuras requieren de una amplitud de las normas para su mayor rehabilitación.
- ARTICULO 109.** AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Las áreas de actividad residencial son aquellas que por tener un uso predominante de vivienda requieren de normas específicas para su rehabilitación.
- a. Subzona de Actividad Residencial consolidada, corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.
- b. Subzona de actividad residencial en consolidación Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.
3. ZONAS DE DESARROLLO PROGRESIVO.
- ARTICULO 110** Las zonas de desarrollo progresivo son aquellas que estando dentro del perímetro urbano, cerca de los centros de servicios y tienen terrenos disponibles para la incorporación al proceso de urbanización.
- PARAGRAFO 1º. En estas zonas se propone un desarrollo progresivo, ofreciendo Así soluciones de vivienda de interés social mediante la autorización de urbanizaciones dotadas de la infraestructura con especificaciones mínimas.
- PARAGRAFO 2º Dentro de éstas zonas se pretende incorporar también al desarrollo del municipio mediante un proceso progresivo y con ayuda de la comunidad, los asentamientos clandestinos incompletos desarrollados hasta el presente.
- ARTICULO 111.** ZONAS DE DESARROLLO NORMAL PROGRESIVO. Las zonas de desarrollo normal progresivo son aquellos terrenos que están sin urbanizar para los cuales se plantea una serie de normas y usos tendientes a incentivar el uso mixto de los predios, aprovechando Así la infraestructura de servicios y el equilibrio entre las áreas contruidas, las áreas libres de copropiedad y el espacio público urbano. Se dividen para las normas, en áreas de actividad múltiple y en áreas de actividad residencial.
- ARTICULO 112.** Este tipo de desarrollo podrán ser planteados por partes, en lo que se refiere a etapas constructivas de la siguiente manera:
- 1.ETAPA BASICA: La primera etapa de construcción (osea cuando nadie habitará el predio) constará de las siguientes obras:
- Redes de pilas públicas para el suministro de agua.
  - Red domiciliaria de energía eléctrica.
  - Desagues por cunetas de aguas lluvias.
  - Vías vehiculares en tierra.

2. ETAPA DOMICILIARIA: (Cuando las construcciones están adelantadas y podrán ser habitadas).

Redes domiciliarias de acueducto.

Construcciones de redes domiciliarias de aguas negras y alcantarillado.

Vías recebadas.

3. ETAPA FINAL: (Forma en que deben ser entregadas las obras, finalizada la etapa domiciliaria).

Asfalto y/o adoquinamiento de zonas públicas y semipúblicas.

Diseño y mejoramiento de zonas públicas, semipúblicas y privadas, (anteparcos, zonas verdes, zonas recreativas, etc.)

PARAGRAFO 1º Todos los servicios públicos que se brinden en estas zonas serán colocados con la ayuda y participación directa de la comunidad.

**ARTICULO 113.** ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO. Las zonas de desarrollo incompleto son aquellos asentamientos subnormales que existen en el municipio de Chaguaní, los cuales carecen de servicios públicos y de las normas y espacios mínimos para ser habitados por el hombre.

**ARTICULO 114** El presente Decreto enmarca la legalización de este tipo de asentamientos, dentro de la reglamentación para las zonas de desarrollo normal progresivo.

**ARTICULO 115.** Para estas zonas se prevee la expedición de licencias provisionales de construcción para edificaciones ya adelantadas hasta el momento, con el fin de actualizar el inventario catastral y de legalizar la prestación domiciliaria de servicios públicos.

**ARTICULO 116.** Las edificaciones nuevas que se realicen en este tipo de zonas deberán regirse a las normas arquitectónicas del presente Decreto.

PARAGRAFO: Todos los servicios públicos que se brinden a este tipo de zonas serán colocados con la ayuda y participación directa de la comunidad, económicamente y/o en mano de obra de acuerdo a las disposiciones vigentes.

#### 4. ZONA DE EXPANSION URBANA

**ARTICULO 117:** ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de zonificación urbana (mapa N°25).

#### 5. ZONAS DE RESERVA.

**ARTICULO 118** Las zonas de reserva se dividen en tres grupos:

a. ZONAS DE RESERVA URBANA: Son aquellas zonas libres que se encuentran en el perímetro urbano, pero que dentro del plan de acueducto y alcantarillado, serán las últimas en ser servidas para no estar incluidas al proceso de urbanización en el momento de suscribirse el presente Decreto.

Estas zonas podrán vincularse al proceso de urbanización cuando el casco urbano esté saturado.

b. ZONAS DE RESERVA DE RONDAS DE RIOS

c. ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL.

PARAGRAFO: Los predios incluidos en la zona de reserva urbana deberán hacerse de acuerdo al artículo 79 de la ley 9ª. De 1989 y demás normas que la modifiquen o adicione.

#### 6. ZONAS DE AMENAZAS NATURALES

**ARTÍCULO 119:** ZONA DE AMENAZAS NATURALES Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa, representan alto riesgo. Para eventualidad de ocurrencia se tendrán en cuenta los siguientes planes de contingencia:

1. Alojamiento temporal y suministros (colegio, salón comunal)

2. Atención básica en el centro de salud.
3. Capacitación institucional y comunitaria.

## 7. EL ESPACIO PUBLICO

**ARTICULO 120** EL ESPACIO PUBLICO: Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales como la Iglesia Católica, el parque Central, la Plaza de Ferias, antejardines, andenes, calzadas, etc., 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. Se establece como espacio público el presentado en el plano del plan vial.

**ARTICULO 121** El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTICULO 122:** El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

## CAPITULO 7

### USO DEL SUELO URBANO

En este capitulo se fijarán las normas de uso a las diferentes zonas y áreas de actividad en el suelo urbano.

**ARTICULO 123.** La signación de usos específicos en las distintas áreas de actividad se hace mediante la siguiente clasificación de establecimientos y zonas:

1. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
2. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES
3. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES
4. ZONAS RESIDENCIALES
5. ZONAS URBANAS DE ACTIVIDADES ESPECIALES.

1. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

**ARTICULO 124.** Los establecimientos comerciales de acuerdo al grado de homogeneidad de sus funciones o actividad y su forma de ocupación del suelo.  
Este se divide en dos tipos:  
TIPO A: Comercio que se desarrolla predio a predio.  
TIPO B: Comercio por departamento o en centros comerciales que se desarrollan en áreas previstas para este uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.

**ARTICULO 125.** Los establecimientos comerciales, o se aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:  
GRUPO 1: Son los establecimientos complementarios con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico tales como:

VENTA DE BIENES:

- a. Alimentos al detal para consumo diario, bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares.
- b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias y perfumerías.
- c. Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.

VENTA DE SERVICIOS:

- a. Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencias de lavandería, tintorería.
- b. Servicios alimenticios al detal: fuentes de soda.
- c. Servicios profesionales: estudio de arquitectos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos.
- d. Servicios florales al detal; floristerías y similares.

GRUPO 2. Son los establecimientos compatibles con el uso residencial pero que tienen un mediano impacto ambiental y/o urbanístico, tales como:

VENTA DE BIENES:

- a. Textiles al detal: almacenes de ropa, de telas, de paños y de cortinas.
- b. Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos y artículos para el hogar.
- c. Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y artículos de cuero varios.
- d. Artículos fotográficos y almacenes de discos.
- e. Artículos de lujo: joyerías, almacenes de porcelana.
- f. Instrumental: equipos científicos, aparatos fotográficos.
- g. Repuestos: eléctricos y electrónicos.
- h. Artículos de ferretería.
- i. Exhibición y venta de vehículos.
- j. Combustibles y similares: venta de cocinol, carbón y lubricantes.
- k. Venta de artículos funerarios: (funerarias).

GRUPO 3: Son los establecimientos que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su alto impacto ambiental y/o urbanístico requieren una localización especial, aunque son compatibles con el uso residencial.

VENTA DE BIENES:

- a. Insumos industriales, de construcción y agropecuarios: salas de exhibición y venta de insumos industriales, artículos de construcción e insumos agropecuarios.

VENTA DE SERVICIOS:

- a. Recreativos: cines, tabernas, café-concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.
- b. Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.
- c. Reparaciones y mantenimiento, remontadorasm, tintorerías (planta), encuadernación, mecánica, automotores, eléctricos, electrónicos.
- d. Turísticos: hoteles, aparta-hoteles y residenciales.
- e. Financieros: Compañía de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- f. Bancarios: corporaciones de ahorro. Bancos, cajas de ahorros.
- g. Alimenticios: restaurantes y cafeterías.
- h. Parqueaderos: provisional y permanentes.
- i. Casa distribuidoras y/o importadoras.

GRUPO 4: Son los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y que por esta razón tienen restricciones de localización.

VENTA DE BIENES:

- a. Estaciones de servicio

**VENTA DE SERVICIOS:**

- a. Bodegas de almacenamiento o depósito.
- b. Recreativos: griles, discotecas, bares, cantinas, cafes, casas de lenocinio.
- c. Turisiticos: moteles, amoblados, estaderos, similares,
- d. Fuenerarios: salas de velación.

**ARTICULO 126.** Los establecimientos comerciales de tipo A, podrán albergar los grupos de comercio que se permitan en cada una de las áreas de actividad.

**ARTICULO 127.** En los establecimientos comerciales de tipo B, podrán localizarse comercios del grupo 1 y 2, además con restricciones, los servicios recreativos que hacen parte de los grupos 3 y 4.

**2. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES**

**ARTICULO 128.** Las zonas o edificaciones de uso institucional, o sea aquellas destinadas a la prestación de diferentes niveles de servicios sociales y administrativos requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico, Así:

**GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, urbanístico y social tales como servicios culturales, educacionales, excepción de universidades y similares y de culto con excepción de cementerios.

**GRUPO 2:** Son aquellos compatibles con uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferentes de localización, según su magnitud e impacto urbanístico derivado, tales como: servicios administrativos educacionales como universidades y similares, sociales y asistenciales como hospitales y similares, servicios de seguridad según su magnitud.

**GRUPO 3.** Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado el alto impacto social que producen y por lo tanto, tienen restricciones en su localización, tales como servicios de seguridad (instalaciones militares).

**ARTICULO 129.** La oficina de Planeación Municipal, previo concepto de la junta de Planeación Municipal, podrá ampliar y completar la lista correspondiente a cada uno de los grupo establecidos en el artículo anterior.

**ARTICULO 130.** Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Decreto y según concepto de la oficina de Planeación Municipal, contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso mientras no se reciba autorización expresa de la Junta de Planeación Municipal, y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20% del área del predio, acogiéndose a las demás normas fijadas en este Estatuto.

**3. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREATIVAS**

**ARTICULO 131.** La zona o establecimiento recreativo o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos Así:

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

**GRUPO 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos clubes sociales y parque de diversiones.

**PARAGRAFO:** Los centros deportivos existentes al momento de suscribirse el presente Decreto, deberán adecuarse para eliminar su impacto sobre las zonas residenciales circundantes.

**ARTICULO 132.** La oficina de Planeación Municipal, previo concepto de la junta de Planeación Municipal, podrá ampliar y complementar la lista correspondiente a cada uno de los grupos establecidos en el artículo anterior.

**ARTICULO 133.** Todos los predios que a la fecha de sanción del presente estatuto e estén destinados a usos recreativos, a no ser que exista una autorización expresa de la Junta de Planeación Municipal no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del área del predio.

#### 4. ZONAS RESIDENCIALES

**ARTICULO 134.** De acuerdo a la intensidad y estructura, los tipos de desarrollos residenciales se clasifican en:

- a. Construcciones residenciales unifamiliares y bifamiliares.
- b. Construcciones residenciales multifamiliares.

#### 5. ZONAS URBANAS DE ACTIVIDADES ESPECIALES

**ARTICULO 135.** Las zonas urbanas de actividades especiales, son aquellas con fines administrativos, institucionales o de utilidad pública, que exigen tratamiento especial: plaza de mercado, terminal de transporte, matadero, plazas de ferias y exposiciones, cementerios, hospitales, basureros, acueducto, educacionales, político administrativos.

**PARAGRAFO:** Para la ubicación de las denominadas zonas urbanas de actividades especiales, el municipio podrá declarar utilidad pública o interés social, los predios urbanos o rurales que para ello resulten necesarios en concordancia con las disposiciones vigentes.

**ARTICULO 136.** Los siguientes serán los usos permitidos y las normas establecidas para las zonas urbanas de actividades especiales:

##### PLAZA DE MERCADO:

- a. Usos principales: Mercado minorista, comercio liviano venta de artículos alimenticios de primera necesidad, menajes, frutas, hortalizas, parqueaderos.
- b. Usos secundarios: Actividades comerciales complementarias, cafeterias, oficinas.
- c. Normas generales: Serán establecidas por la Junta de Planeación Municipal.

##### MATADERO Y PLAZA DE FERIAS Y EXPOSICIONES:

- a. Usos principales: Edificios del matadero y coliseo de ferias, parqueaderos.
- b. Usos secundarios: Actividades complementarias previa la aprobación de la Junta de Planeación Municipal.
- c. Normas generales: Según lo establecido en las normas vigentes.

##### CEMENTERIO:

- a. Normas generales: Según lo establecido en las normas vigentes.

##### CENTRO DE SALUD:

- a. Usos principales: Edificios del hospital y usos complementarios.
- b. Normas: Tipo de hospital local.
- c. Índice de ocupación: 0.60.
- d. Aislamientos: Cinturón verde perimetral de 10.000 mts de ancho.

##### CARCEL

- A. Normas generales: Según lo establecido en las normas vigentes.

##### BASURERO:

Dado el hecho que el municipio de Chaguaní no posee la infraestructura suficiente y carece de un lugar para solucionar su problema de basuras se debe concretar con los municipios aledaños, la forma de evacuación de las basuras a nivel regional, para lo cual el CONCEJO MUNICIPAL debe tomar las respectivas medidas.

**ACUEDUCTO:** La forma de evacuación de las basuras a nivel regional.

- a. Usos principales: Oficinas de administración, planta de tratamiento (decantación, filtración y destilación), laboratorios, tanques de regulación o almacenamiento.
- b. Usos secundarios: Vivienda del administrador o celador.

**EDUCACION:**

- a. Usos principales; aulas, recreación en general.
- b. Usos secundarios: Comercio
- c. Usos complementarios: mecanografía, papelería, librería, biblioteca, restaurante, cafetería.

**ZONAS POLITICO - ADMINISTRATIVAS:**

Edificios para la ampliación de la alcaldía, juzgados, cencejo municipal.

- a. Usos y normas; los usos principales y las normas serán establecidas en cada caso específico por la Junta de Planeación Municipal.

**UNIDADES DEPORTIVAS:**

- a. Usos principales; canchas deportivas, de toda índole: fútbol, baloncesto, voleiball, microfútbol, salón de juegos, cubiertos, etc.
- b. Usos secundarios: Comercio complementario, cafeterías, restaurantes.
- c. Normas: Serán establecidas por la junta de Planeación Municipal.

**ARTICULO 137.** La oficina de Planeación Municipal, previo concepto de la junta de Planeación Municipal, podrá modificar o adicionar las anteriores zonas urbanas especiales con otras que se consideren pertinentes.

**DEFINICION DE LOS USOS SEGÚN LAS AREAS DE ACTIVIDAD:**

Los usos que se le asignarán a cada área de actividad que se encuentran en el municipio de Chaguaní, son las siguientes:

**ARTICULO 138** AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE.

- a. Usos principales: vivienda multifamiliar, comercio tipo A, grupos 1,2, comercio tipo B, industria grupo 1, institucionales grupos 1,2,3, recreativos grupo 1,2.
- b. Usos compatibles: comercio tipo A, grupo 3.
- c. Usos restringibles: comercio tipo A, grupo 4, servicios especiales.

**ARTICULO 139** AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

- a. Usos principales: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- b. Usos complementarios: comercio tipo A, grupo 1, institucionales grupo 1,2, recreativos grupo 1,2.
- c. Usos restringidos: Comercio tipo B y grupo 3, institucionales grupo 3, servicios especiales, industriales grupo 1.

**ARTICULO 140** AREA DE RESERVA.

**I. AREAS DE RESERVA URBANA:**

- a. Usos permitidos: agricultura, ganadería y forestal.
- b. Usos complementarios: vivienda del propietario y celador, depósito, silos y pesebreras.
- c. Usos restringidos: recreativo grupo 1 y 2.

**II. AREAS DE RESERVA DE RONDA DE RIOS.**

- a. Usos permitidos: forestal
- b. Usos restringidos: recreativo grupo 1.

**III AREAS DE RESERVA AMBIENTAL**

- a. Usos permitidos: forestal
- b. Usos restringidos: vivienda unifamiliar, institucional grupo 1.

**ARTICULO 141** AREAS DE RESERVA AGROLOGICA.

- a. Usos principales: agroindustrial
- b. Usos complementarios: vivienda del propietario y celador, depósito, silos, pesebreras.
- c. Usos compatibles: cobertizos y bodegas, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal.

- d. Usos restringidos: institucional grupo 1,2,3, recreativo grupo 1,2, restaurantes comercio grupo 3, estaciones de servicios grupo 4, comercio tipo A grupo 1.

**ARTICULO 142** ZONAS DE ACTIVIDAD AGRO-INDUSTRIAL

- a. Usos principales; agroindustria  
b. Usos compatibles: comercio grupos 1 y 4, (restaurantes y cafeterías).

**ARTICULO 143** Las zonas donde existan usos restringidos, su localización y reglamentación será definida por la junta de Planeación Municipal, de acuerdo con las políticas, tipo de áreas, forma de tratamiento y régimen definido en el presente Decreto.

**ARTICULO 144.** Los usos no mencionados en cada uno de los artículos del presente subcapítulo quedan expresamente prohibidos en las áreas respectivas.

**CAPITULO 8**  
**INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 145:** SISTEMA VIAL MUNICIPAL El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

**ARTICULO 146:** El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las Vías Nacionales a las que se conecta o conectará próximamente: Bogotá Medellín, Troncal del Magdalena
2. Regionales a las que se conecta: Los Alpes - Cambao
3. Las vías locales principales y secundarias: San Vicente - Guaduas

Véase mapa sistema vial municipal

**ARTÍCULO 147:** PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

**ARTICULO 148:** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 149:** La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Decreto, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

**ARTICULO 150:** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente Decreto, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

**PARÁGRAFO:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

**ARTICULO 151:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTICULO 152:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 153:** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b. Por expropiación según lo determina la Ley.
- c. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**PARÁGRAFO.** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 154:** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

**ARTICULO 155:** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Decreto.

**ARTICULO 156:** La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a -Cantidad y flujo de tráfico
- b -Ancho de vías y características de su diseño
- c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d -características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

**ARTICULO 157:** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación. La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

**PARÁGRAFO:** La oficina de Planeación se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

#### **NOMENCLATURA:**

**ARTICULO 158:** La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

#### **SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES**

**ARTICULO 159:** Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

#### **SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 160:** Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

#### **SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 161:** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, el matadero, cementerio, Templo, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro). El tratamiento de los desechos del matadero será el que establezca y reglamente la CAR

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM.

#### **SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**ARTÍCULO 162:** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

### **CAPITULO 9 NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**ARTÍCULO 163:** El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas.

**ARTICULO 164:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Decreto.

#### **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 165:** En este capítulo se encuentran las normas mínimas en cuanto a:

1. LOTES MINIMOS
2. INDICES DE CONSTRUCCION
3. INDICE DE OCUPACION NETA
4. DENSIDAD NETA PREDIAL
5. VOLUMETRIA
6. AREAS DE CESION
7. NORMAS COMPLEMENTARIAS

**ARTICULO 166.** 1. LOTES MINIMOS  
El lote mínimo es el área mínima necesaria para desarrollar una cantidad específica de una actividad, en especial vivienda.

**ARTICULO 167.** Para urbanizaciones o loteos de vivienda el lote mínimo debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Área mínima: 84mts cuadrados y frente mínimo de 7 mts.
- b. La relación frente fondo; que es el cociente resultante dividir el frente por el fondo no puede ser menor a 0.25.

**ARTICULO 168.** Para subdivisiones de lotes especiales, que no provengan de urbanizaciones y que no puedan cumplir con el artículo anterior, el lote mínimo aceptable debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Área mínima: 84 mts cuadrados y frente mínimo de 5 mts.

- b. Relación frente fondo: que es el cociente resultante de dividir el frente por el fondo no puede ser menor de 0.25.

**ARTICULO 169.** Los lotes mínimos definidos en los artículos anteriores serán solo para viviendas unifamiliares y/o bifamiliares, y no podrán ser subdivididos de ninguna manera.

**PARAGRAFO:** Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Decreto, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

## 2. INDICE DE OCUPACION

**ARTICULO 170** El índice de ocupación neto es el cociente de dividir el área construida del primer piso por el área total del lote.

**ARTICULO 171.** El índice de ocupación neto mínimo es de 0.25 y el máximo es de 0.8.

**ARTICULO 172** Índice máximo de ocupación: Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

## 3. INDICE DE CONSTRUCCION

**ARTICULO 173.** El índice de construcción neto es el cociente de dividir el área total construida (excluyendo sótanos donde hayan) por el área neta del lote.

**ARTICULO 174.** El índice de construcción neto mínimo será de 0.25, el máximo de 2.0.

## 4. DENSIDAD NETA PREDIAL

**ARTICULO 175.** La densidad neta predial, es la relación entre el número de viviendas y el área neta, expresada en unidades por hectárea. Cuando se expresa en habitantes se tendrá en cuenta para su cálculo 2 habitantes por cada alcoba de vivienda.

**ARTICULO 176** La densidad neta predial mínima será de 50 viviendas por hectáreas o 300 habitantes por hectárea.  
La densidad neta predial máxima será de 180 viviendas por hectáreas o 1.080 habitantes por hectárea.

## 5. VOLUMETRIA

**ARTICULO 177.** La volumetría permitida será la resultante de la aplicación de las normas sobre alturas empates, asilamientos, retrocesos y dimensiones de lotes, según el área de actividad y el tratamiento de que trate.

**ARTICULO 178.** Las edificaciones que se contruyan al lado de otras existentes, consideradas como permanentes, deberán solucionar en función de ellas, sus empates, asilamientos, retrocesos, parámetros y voladizos en el caso de estar adosados.

**PARAGRAFO:** Una construcción se considera permanente cuando está construida totalmente o en un 60%.

## 6. AREAS DE CESION

**ARTICULO 179.** Las áreas de cesión se dividen en cuatro tipos:

- a. CESION DE TIPO A: Es la parte del predio transferida por el urbanizador al municipio de Chaguaní, a título gratuito y con destino a zonas verdes de equipamiento comunal público.
- b. CESION DE TIPO B: Es la parte del predio transferido por un urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.
- c. CESION TIPO VIAS:
- d. CESION DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANISMO.

**ARTICULO 180.** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales (Cesión tipo A y/o B) sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas mínimas establecidas en el presente Decreto o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles.

PARAGRAFO 1. El valor que estime para las compensaciones en dinero, será el valor correspondiente al porcentaje del área que no se está cediendo sobre el valor del avalúo catastral vigente, no mayor de dos años de vigencia o en su defecto peritazgo del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

PARAGRAFO 2. Si el valor se pagará con un inmueble, la junta de Planeación deberá establecer si es viable o no la compensación que se está brindando.

PARAGRAFO 3. Los aislamientos laterales y posteriores, parámetros, retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

**ARTICULO 181.** CESION TIPO A  
Para la definición de las áreas de cesión tipo A, se forman dos rangos con respecto a densidades:  
RANGO 1; De 50 a 140 viviendas por hectáreas.  
RANGO 2; De 140 a 180 viviendas por hectáreas.

**ARTICULO 182.** Las anteriores densidades deben prever un porcentaje de cesión tipo A para zonas verdes y servicios comunales públicos de acuerdo al rango de la siguiente manera:  
RANGO 1: El 25% del área neta, distribuido de la siguiente manera:  
Para desarrollo de loteos individuales: 10% mínimo para zonas verdes, lo restante para equipamiento comunal.  
Para desarrollos por agrupaciones o conjuntos 15% mínimo para zonas verdes, lo restante para equipamientos comunales.  
RANGO 2: El 21% del área neta distribuido así:  
Para desarrollos de loteo individual 10% mínimo para zonas verdes lo restante para servicios comunales.  
Para desarrollos de agrupaciones o conjuntos 12% para zonas verdes mínimo, lo restante para servicios comunales.

**ARTICULO 183.** Las cesiones de tipo A para uso comercial serán del 12% del área neta.

**ARTICULO 184.** Las cesiones tipo A deben agruparse de tal manera, que al menos un 50% de los terrenos conformen un globo de terreno.

**ARTICULO 185** Las áreas de cesión tipo A deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público garantizado su acceso y carácter de espacio público.

**ARTICULO 186.** Las cesiones tipo A para usos institucionales serán del 12% del área neta.

**ARTICULO 187.** Las áreas destinadas a equipamiento comunal o público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios.

**ARTICULO 188.** Las áreas de cesión correspondiente a las zonas verdes y parques deben ser entregadas por el urbanizador de la siguiente manera: obras de empedración, senderos, áreas de juego y deportivas terminadas.  
Así mismo el urbanizador debe entregar estas áreas dotadas de servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

PARAGRAFO: El mantenimiento de las áreas de que trata el presente Decreto estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habitadas y legalizadas para entrega al municipio de Chaguaní.

**ARTICULO 189.** CESIONES TIPO B. EQUIPAMIENTO COMUNAL  
Las cesiones tipo B y/o equipamiento comunal son áreas destinadas al uso comunal privado que deben prever cualquier planteamiento de vivienda con carácter obligatorio, tanto para loteos urbanizaciones u/o conjuntos de vivienda.  
Estas áreas se pueden destinar a los siguientes usos:  
a. Recreativos: parques, zona verde, jardines, antejardines, plazoletas, juegos.  
b. Educacional: guarderías, kinder o jardín infantil.

- c. Asistencial: enfermería, centro de salud.
- d. Mixtos: salón múltiple
- e. Estacionamiento para visitantes: según las normas y ubicados dentro del predio.

- ARTICULO 190.** La cesión tipo B será la resultante de destinar 10 mts cuadrados por cada 90 mts cuadrados construidos en proyectos de 15 o más viviendas más de 1.200 mts cuadrados (en el caso de loteos, se sacará de acuerdo al índice de ocupación máximo de los lotes resultantes). También deberá construirse un local comercial con un área mínima de 40 mts por cada 20 viviendas.
- ARTICULO 191.** El equipamiento de vivienda que contemplan 1.200 mts cuadrados o menos de construcción el equipamiento comunal será el equivalente a las áreas libres requeridas por aislamientos.
- ARTICULO 192.** El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes de copropiedad, de manera que se garantice su carácter de espacio comunal de copropiedad.
- ARTICULO 193.** La junta de Planeación Municipal reglamentará mediante resolución los requerimientos de equipamiento para los usos industriales, comerciales o institucionales según cada uso.
- ARTICULO 194.** En las áreas de cesión tipo B no se incluye las áreas correspondientes a accesos vehiculares y parqueos privados.
- ARTICULO 195.** La junta de Planeación Municipal fijará mediante resolución las características de ubicación, diseño y proporción de áreas de equipamiento comunal.
- ARTICULO 196.** Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:
- a. Vías arteriales del plan vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.
  - b. Vías locales: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar, teniendo en cuenta, por parte del urbanizador, lo siguiente:  
 Que construya una malla vial vehicular continua con el sistema vial urbano.  
 Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público y/o del plan vial sean superiores a dos hectáreas.  
 Todo proyecto de loteo, conjunto y/o urbanización deberá tener una vía vehicular que sirva como mínimo al 50% de las viviendas.  
 Únicamente se permitirá el desarrollo propuesto con las vías arteriales del plan vial por medio de las vías locales principales.
- ARTICULO 197. CESION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO.**  
 Todo urbanizador debe proveer, construir y ceder gratuitamente al municipio, los servicios de infraestructura correspondientes.  
 Las exigencias para redes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos serán establecidos por el municipio en concordancia con las respectivas empresas.  
 Cuando el predio a urbanizar requiere de vías del plan vial, el urbanizador, deberá construir y ceder el tramo correspondiente a las calzadas laterales de los servicios de éstas vías cumpliendo con las especificaciones sobre la materia.

**ARTICULO 198.** Todo urbanizador deberá arborizar las áreas de las vías.

#### NORMAS ARQUITECTONICAS Y COMPLEMENTARIAS

**ARTICULO 199.** DEMARCACION: Para cualquier proyecto se exige la expedición de la demarcación con el fin de establecer los parámetros, afectaciones, antejardines, retrocesos y la aplicación específica de las normas que se dictan en el presente Decreto.

**ARTICULO 200.** DE LAS DEMOLICIONES: Cualquier demolición que se vaya a hacer en el municipio, debe presentar para el respectivo permiso y/o visto bueno de la oficina de Planeación Municipal el anteproyecto indicando el uso al cual va a ser destinado el predio.

**ARTICULO 201.** DE LAS ADECUACIONES Y/O AMPLIACIONES: Cualquier tipo de adecuación y/o ampliación que se haga en un predio del municipio, debe ceñirse a las normas del presente Decreto y debe llevar el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 202.** DE LOS SOTANOS: La rampa de acceso a los sótanos deberá tener una pendiente no mayor de 20%.  
Iniciará su desarrollo a los 3.50 mts del parámetro y no podrá en ningún caso, obstruir el paso peatonal.  
Los sótanos no podrán ocupar más del 50% del área destinada a aislamientos.

**ARTICULO 203.** DE LAS VALLAS Y AVISOS: Las vallas que quieran ser colocadas en la zona A.M.R., deberán tener el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.  
Los avisos, ya sean carteles, letreros publicitarios para almacenes, etc., deberán llevar el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 204.** VOLADIZOS: Sobre ejes viales permitirán voladizos de máximo un (1) metro.  
Sobre las vías locales se permitirán voladizos de máximo 80 cms.  
Sobre vías peatonales se permitirán voladizos de máximo 60 cms.  
En casos especiales se fijarán para demarcación

**ARTICULO 205.** TANQUES DE AGUA Y ELEMENTOS DE REMATE: La altura máxima de un edificio no incluye los tanques de agua, los puntos fijos ni los elementos de remate.  
Estos elementos deben incorporarse satisfactoriamente al diseño general del edificio.

**ARTICULO 206.** PATIOS: Los patios que se requieren para luz y ventilación, tendrán como lado menor el equivalente a  $\frac{1}{4}$  de altura de la edificación, a partir del primer piso y no podrán ser cubiertos. (en el caso de construcciones de tres pisos a cinco pisos).

PARAGRAFO: Los patios de ropa y las cocinas deberán estar ventiladas directamente.  
Los baños podrán ventilarse directamente o por ductos de ventilación.

**ARTICULO 207.** DE LAS CULATAS: Toda edificación donde aparezcan culatas, estas deberán tratarse con materiales que no requieran mantenimiento y que le den un poco de estética visual a ésta.

PARAGRAFO: Las culatas no podrán quedar por ningún motivo en OBRA NEGRA.

**ARTICULO 208.** Los sectores que posean valores ecológicos tales como: arborización, zonas verdes y demás elementos del paraje urbano, deberán ser incluidos dentro del cualquier levantamiento topográfico o planteamiento, puesto que la oficina de Planeación Municipal podrá determinar la conservación de dichas zonas y elementos.

PARAGRAFO: Cuando se exige la conservación de dichas zonas y elementos de oficina de Planeación Municipal podrá autorizar variaciones en los aislamientos.

**ARTICULO 209.** DE LA ARBORIZACION: Todos los predios localizados dentro del municipio, deberán dotar de arborización el frente del predio, de tal manera que no afecte el tránsito peatonal.

Los árboles deberán plantarse de una altura mínima de 1.50 mts y con una protección adecuada, la cual llevará el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 210.** En todo predio que no esté construido al propietario debe en forma obligatoria construir los muros de cerramiento en un término de 6 meses, contados a partir de la fecha de sanción del presente Decreto; lo mismo que el andén correspondiente al frente del predio sobre las vías de uso público. (Según especificaciones de la oficina de Planeación Municipal).

**PARAGRAFO:** Para lotes de 500 mts cuadrados en adelante se podrá construir el cerramiento en cerca de alambre u otro tipo de cerramiento provisional.

**ARTICULO 211:** REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

**ARTICULO 212:** OPCIONES DE INTERVENCIÓN, Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Decreto y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:  
a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).  
b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.  
c- Reformas y adecuaciones : Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.  
d-Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 213:** ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes :  
a-un piso----- a cumbre:5.00mts  
b-un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00mts  
c-dos pisos -----a cumbre: 5.50mts  
d-dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00mts

**PARAGRAFO 1:** Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

**PARAGRAFO 2:** Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

**ARTICULO 214:** AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos : Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

-En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

- No podrán ser ocupados por construcciones.

- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

-En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción .

De vías del plan vial : Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

**ARTICULO 215:** EMPATES, Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**PARAGRAFO:** Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Decreto en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:  
- Aislamiento lateral o posteriores : Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta , sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

**ARTICULO 216:** SOTANOS Y SEMISOTANOS, Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.  
a-Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.  
b- Semisótanos:Parcialmente subterráneos , sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público-El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía .

**PARAGRAFO:** En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos , depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones , no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de lo impuestos pertinentes.

**ARTICULO 217:** VOLADIZOS, Sobre vías : Los indicados serán los máximos .  
Laterales : Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos .  
Posteriores: Los indicados:No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

**ARTICULO 218:** PATIOS, Para unifamiliares o bifamiliares : área mínima:9m2- Lado mínimo 3 metros  
Para multifamiliares : área mínima :16m2-Lado mínimo 4 metros.

**ARTICULO 219:** CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.  
En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.  
En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos  
Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 220:** PUESTOS PARA VEHICULOS, Deberán ubicarse dentro del predio-Pueden ser cubiertos a al aire libre-Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

## CAPITULO 10 PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

### INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

- ARTICULO 221:** Son instancias de gestión del Plan:
- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
  - b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
  - c- La oficina de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
  - d- La Junta Municipal de Planeación
  - e- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.
- ARTICULO 222:** LICENCIAS : La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:
1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
  2. Licencias de demolición de edificaciones.
  3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.
- ARTICULO 223:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.  
Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.
- ARTICULO 224:** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.
- ARTICULO 225:** Autorización de uso y funcionamiento.  
Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Decreto.  
La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente Decreto
- ARTICULO 226:** Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:
1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.  
A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
  2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
  3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
  4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.
- PARÁGRAFO 1:** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO 2:** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**ARTICULO 227:** Licencia para Obras de Urbanismo. Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Decreto y fijación de las obligaciones del urbanizador.  
Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la oficina de Planeación, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.
3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTICULO 228:** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .  
La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.  
La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.
2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotorreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.  
Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.
3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO:** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTICULO 229:** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 230:** Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

**ARTICULO 231:** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTICULO 232** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 233:** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Decreto, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 234:** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 235:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTICULO 236:** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

#### **OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:**

**ARTICULO 237:** Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

- a. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.  
Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- b. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- d. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las

entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Decreto. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

e. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Decreto, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 238:** Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Decreto.

## SANCIONES

**ARTICULO 239:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policia de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

**PARÁGRAFO 1:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de esta multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

- PARÁGRAFO 2:** Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.
- ARTICULO 240:** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.
- ARTICULO 241:** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.
- ARTICULO 242:** El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.
- ARTICULO 243:** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.
- ARTICULO 244:** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.
- ARTICULO 245:** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.
- ARTICULO 246:** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.  
Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.
- ARTICULO 247:** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Decreto, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.
- ARTICULO 248:** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.
- ARTICULO 249.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 250:** REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**ARTICULO 251:** SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
- c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 252:** OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.  
Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.
- d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Decreto, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:
- g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.
- h. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.
- i. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

## PARTE IV

**DISPOSICIONES GENERALES**

## FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

**ARTICULO 253:** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 254:** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Chaguaní**.

**ARTICULO 255** Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 256.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la constitución y las leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional y local.

**ARTICULO 257.** El presente Decreto rige a partir de a fecha de su sanción, modifica y complementa los diferentes Decretos y normas municipales que se relacionen.

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Chaguaní, Cundinamarca, el día Jueves Veintitres (23) de Marzo del año dos mil (2.000), luego de haber cumplido los tramites reglamentarios.

PUBLIQUESE Y CUMPLACE

El Alcalde.

La Secretaria.

---

FERNANDO URIEL SALDAÑA ANGEL

---

CARMEN ERIKA ROJAS ALFONSO

ANEXO N°1

## DEFINICIONES

## ACTIVIDAD CONTAMINANTE:

Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreo y terrestre, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción o degradación por medio de los mecanismos de depuración.

## AFECTACION:

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

## AGRUPACION:

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

## AISLAMIENTO LATERAL:

Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero del predio.

## AISLAMIENTO POSTERIOR:

Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

## ALTURA DE LA EDIFICACION:

Es el número de pisos permitidos, tomando por el frente del predio, partiendo del nivel de andén, manteniendo en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

## AMPLIACION:

Acción de aumentar el área de construcción de una edificación existente o no su uso vigente.

## ALTURA DE PISOS:

Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

## ANCHO DEL LOTE:

Es la distancia horizontal 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 directriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

## ANCHO DE LA VIA:

Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

## ANDEN:

Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de los peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

## ANTEJARDIN:

Es el área de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

#### AREA BRUTA URBANIZABLE:

Es la que corresponde al total del globo del terreno por desarrollo.

#### AREA DE CONSTRUCCIÓN:

Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superficies de los pisos de una edificación real o proyectada excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

#### AREA CUBIERTA:

Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

#### AREA DE ACTIVIDAD:

Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide el territorio con el fin de reglamentar sus usos dentro del perímetro urbano y rural de Chaguaní.

#### AREA DE ACTIVIDAD AGROLOGICA:

Son aquellas que según su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

#### AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE:

Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tenencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina.

#### AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:

Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforman alrededor de áreas o ejes de actividad múltiple.

#### AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:

Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

#### AREA DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO:

Son aquellas franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente.

#### AREA DEL LOTE:

Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos, y expresada en metros cuadrados.

#### AREAS DESARROLLADAS:

Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano del Municipio.

**AREA LIBRE:**

Es la superficie resultante de lote al descontar el área ocupada por construcción, en la cual no se deben incluir las áreas de buitrones y de patios menores a los permitidos.

**AREA NETA URBANIZABLE:**

Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del Plan Vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, etc).

**AREA NO EDIFICABLE:**

Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

**AREA SIN DESARROLLAR:**

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro del perímetro urbano del municipio.

**AREA URBANA:**

Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

**AREA UTIL:**

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

**AREA VERDE:**

Es el espacio abierto empredizado de uso público, comunal o privada destinado a la recreación y ambientación.

**AREA DE CESION:**

Superficie del terreno que dentro del desarrollo de un predio debe destinarse a título gratuito, para uso público y comunal, en porcentaje establecido para las disposiciones municipales pertinentes.

**AZOTEA:**

Es la cubierta horizontal, con acceso de una edificación.

**BALCON:**

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

**CALIDAD AGROLOGICA DE SUELO:**

Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

**CALZADA:**

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

**CESION TIPO A:**

Es la parte del predio transferida por el urbanizador al municipio a título gratuito y con destino a zonas verdes y a equipamiento comunal público,

**CESION TIPO B:**

Es la parte del predio transferida por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.

CIELO RASO:

Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

CLUB CAMPESTRE:

Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios libres.

CLUB SOCIAL:

Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en edificaciones.

CONJUNTO:

Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes uso compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal y áreas de uso y propiedad individual.

CONSTRUCCION:

Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente.

COTA DE NIVEL:

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

CULATA:

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

CHUCUAS:

Son áreas inundables o pantanosas.

DEMARCACION:

1. Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.
2. Usase también como término para significar la definición de especificaciones y normas de desarrollo que afectan un predio.

DENSIDAD:

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas.

DEMOLICION:

Destruir totalmente una edificación para dar nuevo uso al predio o levantar nueva construcción.

DENSIDAD BRUTA:

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

DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA:

Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE:

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

#### EDIFICIO:

Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

#### EDIFICACION: (CONSTRUCCION).

Estructura o recinto cubierto, temporal o permanente levantado para servicio del hombre y sus pertenencias.

#### EJE DE ACTIVIDAD:

Son las áreas de lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con uso intensivo.

#### EMPATE:

Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

#### EQUIPAMIENTO:

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

#### EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

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

#### EDIFICACIONES TIPO COBERTIZO:

Sitio cubierto, generalmente tosco y sencillo, abierto total o parcialmente destinado a resguardar de la interperie a personas, animales, vegetales o bienes muebles.

#### EDIFICACION TIPO INTEGRAL:

Edificación cubierta y cerrada, temporal o permanente, realizada con materiales de carácter permanente.

#### EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:

Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al municipio y de uso de la comunidad urbana.

#### ESTACIONAMIENTO:

Es el lugar público o privada destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

#### ESTRUCTURA URBANA:

Es la organización física de las actividades urbanas.

#### FACHADA EXTERIOR:

Es la calzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

#### FONDO DEL LOTE:

Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

**FUNERARIA:**

Establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios mortuorios.

**GARAJE:**

Es el lugar destinado o estacionamiento de vehículos.

**IMPACTO AMBIENTAL.**

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

**IMPACTO SOCIAL;**

Son incomodidades de tipo socio-sicológico, generadas por el funcionamiento de una actividad.

**IMPACTO URBANO:**

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

**INCOMODIDAD:**

Molestia o infraestructura causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.

**INDICE DE HABITABILIDAD:**

Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

**INDUSTRIA JARDIN:**

Es el establecimiento industrial con uso extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas y áreas libres.

**INDUSTRIA TRANSFORMADORA:**

Es aquella destinada a la elaboración, ensamblaje y reparación de productos.

**INTENSIDAD DE USO:**

Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**LEGALIZACION:**

Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**LINEA DE DEMARCACION:**

Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**LINDERO:**

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

**LOTE:**

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

**LOTE MINIMO:**

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

**LOTEO:**

Es una división de un globo de terreno en dos lotes o más sinónimos de subdivisión.

**MALLA VIAL:**

Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal norte-sur y transversal oriente-occidente, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que conecten los desarrollos entre sí y estos con las vías del sistema arterial.

**MANZANA:**

Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público.

**NOCIVIDAD.**

Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total de elementos inertes.

**NOMENCLATURA (FIJACION DE):**

Identificación numérica de los predios en relación a la numeración dada a las calles y carreras dentro de la zona urbana.

**NORMA:**

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

**NORMA MINIMA:**

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

**NORMALIZACION:**

Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se aparten o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encausan su funcionamiento.

**OBRAS DE SANEAMIENTO:**

Comprende las obras físicas que se ejecuten sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

**PARAMENTO:**

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

#### PARCELACION:

Lotificación de un terreno rural dentro de las normas pertinentes y con dotación de los servicios públicos mínimos posibles.

#### PERIMETRO:

Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos dentro del perímetro urbano del municipio.

#### PERIMETRO URBANO:

Es la línea envolvente de la estructura urbana, por lo tanto contiene además del perímetro de servicios, áreas de actividad agrológica, recreativa y zonas de reserva ambiental.

#### PISO FINO:

Es el acabado superior de un piso.

#### PLANO:

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

#### PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION URBANA:

Es la representación cartográfica de la zonificación en la cual se señala la división territorial de los perímetros urbanos en áreas de actividad y zonas, que sirve como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

#### PLANO TOPOGRAFICO:

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

#### POLUCION:

Es la presencia de sustancias de carácter físico, químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

#### PORTICO:

Es el espacio cubierto resultante del retroceso sobre una vía pública de una construcción, en el primer piso únicamente.

#### PREDIO:

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

#### RAMPA:

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

#### REFORMA LOCATIVA:

Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

#### REFORMA SUSTANCIAL:

Es el proceso de sanear o reparar una edificación alternando la densidad y/o diseños estructurales vigentes.

#### REGLAMENTACION:

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

#### REMODELACION:

Proceso de sanear, reparar o modificar una edificación sin alterar su estructura, área y uso vigente.

#### RESIDENTE:

Es la persona que habita en un lugar.

#### RELOTEO:

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

#### REPARACION DE OBRAS:

Proceso de arreglar, mejorar o embellecer la edificación sin alterar su diseño, estructura y uso vigente.

#### RETROCESO:

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

#### RONDA DE RIOS:

Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos lagunas, o ciénagas.

#### SARDINELES:

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

#### SEMI-SOTANO:

Es una edificación en un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta (1.50 mts) del nivel de terreno. Esa distancia se encontrará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

#### SERVICIOS COMUNALES:

Ver equipamiento comunal público.

#### SERVICIOS PUBLICOS:

Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolector de basuras, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el Estado.

#### SOTANO:

Es la parte sub-terrànea de un edificio.

SUB-DIVISION:

Es la particiòn material de un lote.

TRATAMIENTO:

Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

TORRE:

Edificaciones aislada, de varios pisos de altura, destinada a un uso o actividad urbana.

URBANIZACION:

Es el resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

URBANIZACION EN DESARROLLO:

Es aquella cuyas obras estan en ejecuciòn, de acuerdo con la licencia expedida por la Oficina de Planeaciòn Municipal.

URBANIZADOR RESPONSABLE:

Es toda persona natural o jurídica que, en su propio nombre, o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la divisiòn de dicho globo de terreno y lo acondiciona para construcciòn de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Decreto.

USO:

Es el tipo de utilizaciòn asignado a un terreno, a una edificaciòn o parte de estos.

USO COMPATIBLE:

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

USO COMPLEMENTARIO:

Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

USO PERMITIDO:

Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del trámite a que est  sometida esta  rea.

USO PRINCIPAL:

Es aquel sealado como un predominante que establece el carácter asignado o zonas de actividad.

USO RESTRINGIDO:

Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad, est  supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la Oficina de Planeaciòn Municipal.

VIAS:

Zonas de uso público peatonal y vehicular.

**VIVIENDA:**

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

**VOLADIZO:**

Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

**ZONA:**

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

**ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA AMBIENTAL:**

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

**ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA DE LA RONDA DE RIOS:**

Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños o rondas del río Bogotá, ciénagas de Tres Esquinas y La Ramada, necesarias para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico de los mismos.

**ZONA DE INFLUENCIA:**

Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

**ZONA VIAL:**

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

**ZONIFICACION:**

Es la división territorial en zonas y áreas de actividad con el fin de regular en forma ordenada los usos de intensidad de estos.





