

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**  
**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

**MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)**  
**TOMO II ACUERDO No. 021**  
16 de diciembre 2011

**LUIS FABIAN FERNANDEZ MAESTRE**  
**ALCALDE DE VALLEDUPAR**

**JOHN VALLE CUELLO**  
Jefe de la Oficina Asesora de Planeación

**VALLEDUPAR**  
**2011**

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
**OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN**



**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

**b) ACUERDO, CON LOS ANEXOS, PLANOS Y DEMAS DOCUMENTACIÓN  
REQUERIDA PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ACUERDO No. 021**  
16 de diciembre 2011

**“Por el cual se adopta la Modificación Excepcional de un conjunto de Normas Urbanísticas del Código de Zonificación y Normas Urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, Acuerdo 064 de 1999”**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Honorables Concejales,

La Alcaldía Municipal de Valledupar, de conformidad con lo establecido en el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997, presenta a consideración del Honorable Concejo Municipal el proyecto de Acuerdo por el cual se adopta la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Valledupar que contiene la reformulación de un conjunto de normas urbanísticas de carácter estructural y general del POT-VALL, con el objeto de asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en sus componentes General y Urbano.

Como es de conocimiento de los Honorables Concejales, en Valledupar en cumplimiento del mandato legal, se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, mediante el Acuerdo No. 064 del 09 de Diciembre de 1999, el cual por efecto de lo dispuesto en el artículo 28 de la ley 388 de 1997, tiene una vigencia igual a la del tiempo que faltase por terminar la administración que lo adoptó más tres periodos constitucionales de administraciones Municipales.

El citado artículo regla que el contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, correspondiente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales, el contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales y los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal.

Sin embargo el crecimiento socio-económico municipal reclama constantemente escenarios urbanos adecuados a su propia dinámica, como mecanismo para optimizar la acción pública y promover su desarrollo integral, para tal efecto el legislador dispuso las revisiones a los planes de ordenamiento, en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, como un procedimiento de carácter técnico y jurídico, con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar los contenidos del POT que dificultan o entorpecen la construcción del modelo de ciudad.

En este sentido en el Municipio de Valledupar, desde la finalización de la administración que adoptó el Plan, se han completado dos períodos constitucionales de administraciones municipales, de acuerdo a lo dispuesto en el Acto Legislativo 02 de 2002, de tal manera



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

que se han cumplido las vigencias correspondientes a los contenidos de corto y mediano plazo.

Adicionalmente existen varias y válidas razones para revisar el Plan, entre otras las siguientes:

- ✚ En 11 años de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se han detectado falencias en su formulación.
- ✚ La abundante reglamentación expedida sobre el tema, lo hace obsoleto.
- ✚ Su aplicación genera un modelo de desarrollo urbanístico como mancha de aceite, que es altamente inconveniente.
- ✚ La incorporación del Sistema Estratégico de Transporte Público.

De acuerdo con las anteriores consideraciones la Administración Municipal de Valledupar manifestó su decisión de revisar el Plan de Ordenamiento Territorial al inicio de su periodo constitucional, sin embargo por recomendación de la Oficina Asesora de Planeación, se resolvió esperar la elaboración del Expediente Municipal para comenzar el proceso, lo cual finalmente ocurrió en el mes de Diciembre del 2010.

Como quiera que la actual administración municipal, en Enero del presente año, entró en su segundo y ultimo año de gobierno y que en el artículo 5°. Revisión de los planes de ordenamiento territorial, del Decreto 4002 de 2004, se establece que los concejos municipales, sólo podrán revisar y ajustar los contenidos de los Planes de Ordenamiento Territorial, al comienzo del período constitucional de este, se decidió acudir al mecanismo de la modificación excepcional de normas urbanísticas, contemplado en el artículo 6° del mencionado Decreto, de la siguiente manera:

***“Artículo 6°. Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.***

*La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con*



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

*la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.”*

Este procedimiento reconoce el carácter dinámico de las determinaciones de planificación desarrolladas en ejercicio de la función pública del urbanismo, introduciendo un elemento de flexibilidad al sistema de jerarquía normativo, reiterando la autonomía del poder local frente a las determinaciones que han de regir su propio destino. En este sentido es claro que nuestro Municipio presenta actualmente un favorable clima que incentiva la inversión en sectores asociados a su desarrollo, que no se observaban en épocas recientes, el impulso que sectores como el de servicios regionales, turístico (folclórico y religioso), comercial y de negocios, conforman el portafolio de ofertas de la ciudad, evidenciando la presencia de un momento clave para la ejecución de iniciativas y acciones que impacten positivamente en el alcance del modelo de ciudad propuesto por el POT-VALL y su visión de ciudad, en este sentido, su modificación excepcional resulta estratégica y una oportunidad a tomar.

La gestión del desarrollo económico y social municipal debe ser asumida con responsabilidad colectiva y el liderazgo de la administración municipal, sus consejos consultivo y territorial, su corporación edilicia y la comunidad en general, para así acometer la realización de los proyectos de ciudad más importantes. La ejecución de macroproyectos como el Sistema Estratégico de Transporte Público, SETP, el programa de mejoramiento y optimización de EMDUPAR S.A. E.S.P., la pavimentación masiva de barrios populares y la construcción intensiva de apartamentos de vivienda de interés social, son los hitos a emular y superar.

La presente modificación complementa y ajusta la normatividad urbanística local a las condiciones territoriales, de servicio y de demanda de mercado, de Valledupar, en procura de la implementación de un gran proyecto de ciudad, incluyente, viable, competitiva y sostenible, territorio de la sociedad de la cohesión social, comprometida en la identificación de propósitos comunes y la identificación y consecución de su imaginario colectivo de desarrollo integral, a partir de la modificación de su POT y de las siguientes acciones que lo conforman:

1. Reclasificación del Suelo Municipal
2. Definición del nuevo perímetro urbano municipal
3. Identificación de la cobertura municipal de redes eléctricas primarias
4. Definición de 280.11 Has. de Suelo de Expansión Urbana, 174.51 para VIP y 105.6 Industrial
5. Control de legalidad del Componente Rural
6. Redefinición y reglamentación del suelo suburbano municipal
7. Reglamentación del Área Forestal del norte de Valledupar solicitada en Sustracción



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

8. Definición de la Estructura Urbana (7 Piezas, 7 Centralidades (13 Polígonos), 47 FAMES y 212 Polígonos Urbanos), para un total de 272 Polígonos Normativos
9. Redefinición de Tratamientos Urbanísticos
10. Redefinición de Áreas de Actividad Urbana con la inclusión de las actividades atípicas.
11. Incorporación de los conceptos de “Ciudad Compacta” y “Ciudad Amable”, entre otras acciones, generalizando la construcción, diferencial, en altura en el Suelo Urbano Municipal
12. Redefinición del sistema de cesiones por procesos de urbanización
13. Redefinición de las Actividades Urbanas mediante la inclusión del CIU, Clasificación Industrial Internacional Uniforme, versión 3.1
14. Implementación del CIUS, Cuadros de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano
15. Identificación de cuatro Proyectos Estratégicos de Renovación, entre ellos el CACIQUE-PLAZA, Centro Empresarial, Comercial, de Convenciones y Hotelero del Norte de Valledupar
16. Habilitación de Usos Urbanos Comerciales y/o Residenciales, en tres lotes en el Norte, dos en el Centro-oriente, uno en el Sur, uno en el Suroccidente, y uno en el Noroccidente.<sup>1</sup>
17. Adopción del Sistema Integral de Movilidad Municipal, que incluye el sistema estratégico de transporte público, SETP
18. Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía por cambios en el Uso del Suelo y por aumento de la edificabilidad
19. Inclusión del Macroproyecto de Vivienda de Interés Social en Suelo Rural, Ley 1469 de 2011, del Barrio Los Guasimales y una parte de Bello Horizonte.
20. Corrección de más de cien inconsistencias en las actividades del suelo urbano municipal

En este contexto la Administración Municipal, para asegurar la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, objetivos contenidos en el Proyecto, y conociendo el alto nivel de compromiso social que ustedes encarnan, esta segura que el Honorable Concejo Municipal de Valledupar aprobará la modificación excepcional de su instrumento más poderoso de ordenamiento territorial, en aras de no perder otra década para el desarrollo urbano de nuestra querida ciudad.

---

<sup>1</sup> En estudio Oficina Asesora de Planeación Municipal, evaluación impactos urbanísticos. Contando con concepto positivo los siguientes predios: En la PIEZA No 2. POLIGONO No. 16. PREDIO CONTIGUO A LAS INSTALACIONES DEL I.S.S y En la PIEZA No 3. POLIGONO No. 12. PREDIO CONTIGUO AL ÉXITO DE LAS FLOREZ.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ACUERDO No. 021**  
16 de diciembre 2011

**“Por el cual se adopta la Modificación Excepcional de un conjunto de Normas Urbanísticas del Código de Zonificación y Normas Urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, Acuerdo 064 de 1999”**

EL Honorable Concejo de Valledupar, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el Numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional, el Artículo 21 de la Ley 136 de 1994, el Artículo 41 de la Ley 152 de 1994, los Artículos 9, 15, 24, 25 y 28 de la Ley 388 de 1997, el Artículo 12 de la Ley 810 de 2003 y los Artículos 6, 7 y 9 del Decreto 4002 de 2004, y

**CONSIDERANDO**

Que mediante Acuerdo 064 del 9 de Diciembre de 1999, el Honorable Concejo Municipal de Valledupar, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar.

Que del seguimiento y evaluación de sus casi 12 años de vigencia, se desprenden, entre otras, las siguientes conclusiones:

- ✚ Se han detectado múltiples falencias en su formulación.
- ✚ La abundante reglamentación expedida sobre el tema, lo hace obsoleto.
- ✚ Su aplicación genera un modelo de desarrollo urbanístico como mancha de aceite, que es altamente inconveniente.
- ✚ La aplicación de muchas de sus Normas Urbanísticas se constituyen en un freno para el desarrollo urbano de la Ciudad.
- ✚ Es necesaria la incorporación del Sistema Estratégico de Transporte Público.

Que el Artículo 6° del Decreto 4002 de 2004 consagra la Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas, reglando que de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

General y Urbano del POT, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

Que el Proyecto cumplió con lo dispuesto en el Artículo 9° del Decreto 4002 de 2004 sobre los contenidos mínimos que deben anexarse, representado en los siguientes documentos y estudios técnicos:

- a) Memoria justificativa en la que se indican con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexó la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente;
- b) Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la modificación;
- c) Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Que el Proyecto de Modificación Excepcional incluye, un control de legalidad de la normatividad urbanística local, a partir del cual moderniza la planificación de la ciudad, incorporando el esquema de estructura urbana basado en Piezas y Centralidades, que permite diferenciar las vocaciones de los diferentes sectores de la ciudad, así como los conceptos de ciudad compacta y amable y mecanismos útiles como la CIU, Clasificación Industrial Internacional Uniforme, versión 3.1, que ofrece un conjunto de categorías de actividades que se pueden utilizar para la reunión y difusión de datos estadísticos de acuerdo con esas actividades, en ese sentido es sabido que la CIU ha sido ampliamente utilizada, tanto en el plano nacional como en el internacional, para clasificar los datos según el tipo de actividad económica en las diversas estadísticas económicas y sociales, como las referidas a las cuentas nacionales, la demografía de las empresas, el empleo y otros aspectos.

Que el Proyecto de Modificación Excepcional incluye así mismo el CIUS, Cuadros de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, que es un compendio de datos, contenidos en 272 fichas, que permite conocer en que centralidad, FAM o polígono se encuentra un predio y a partir de esa información otros datos como el tratamiento urbanístico, el uso de suelo, las actividades permitidas y las intensidades de intervención del suelo, tales como frentes, áreas, retiros, alturas, etc. También otros componentes importantes como la reestructuración de las cesiones originadas en procesos urbanísticos; la liberación diferencial de alturas; la definición de nuevos perímetros sanitario y urbano; la implementación de normas para la zona de exclusión del Norte de la ciudad; la participación municipal en las plusvalías urbanas; los proyectos de renovación urbana y un Macroproyecto de Vivienda de Interés Social en suelo Rural, entre otros.

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

Que el Proyecto de Modificación Excepcional de un conjunto de Normas Urbanísticas del Código de Zonificación y Normas Urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, Acuerdo 064 de 1999, surtió los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, previstos en el Artículo 24 de la Ley 388 de 1997, de la siguiente manera:

1. Presentado al Consejo de Gobierno los días 13 y 20 de Junio de 2011, recibiendo relación de observaciones el día 16 de Junio de 2011 y recibiendo conformidad mediante Acta 006 del 20 de Junio de 2011 y oficio del 6 de Julio de 2011.
2. Presentado al Consejo Consultivo, los días 13, 15 y 20 del mes de Junio, recibiendo relación de recomendaciones, mediante oficio del 20 de Junio de 2011, el 21 de Junio de 2011 y oficio de viabilidad de observaciones de la Oficina Asesora de Planeación Municipal el 23 de Junio de 2011.
3. Presentado ante la Junta del Área Metropolitana del Valle del Cacicue Upar, como consta en el Acta del 21 de Julio de 2011, la cual en el primer párrafo de la primera pagina dice, equivocadamente, 13 de Junio de 2011.
4. Presentado a la Corporación Autónoma Regional del Cesar CORPOCESAR, y concertados los asuntos exclusivamente ambientales, como consta en el “Acta de reunión para la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales de la propuesta de modificación excepcional por normas urbanísticas del POT del municipio de Valledupar”, del 6 al 9 de Septiembre de 2011, y la Resolución No 1410 del 16 de Septiembre de 2011, “Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos exclusivamente ambientales de la propuesta de Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de Valledupar”.
5. La administración municipal solicitó opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales, mediante múltiples oficios. Así mismo se atendieron reuniones con representantes de diferentes estamentos, entre ellas la realizada el jueves 8 de septiembre de 2011, con la Sociedad Colombiana de Arquitectos, recibiendo y tramitando más de cien solicitudes al respecto.
6. Se realizaron tres convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo a las juntas administradoras locales, los días 18, 25 y 31 de Agosto de 2011, en Bellas Artes con las comunas 1 y 2; en el Milciades Cantillo con las comunas 3 y 4; y en el Centro Comercial Guatapurí con las comunas 5 y 6, respectivamente, cumplimiento de esa manera con los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de la Ley 388 de 1997, con exposición de los documentos básicos del Proyecto, recogiendo recomendaciones y observaciones procediendo a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

7. La administración municipal difundió ampliamente el Proyecto, en los diferentes medios de comunicación de la ciudad, destacándose el Conversatorio en el diario El Pílon, el 16 de Junio de 2011, avisos de Prensa para las convocatorias públicas en los diarios El Pílon y Vanguardia, entrevistas en las Emisoras Radiales Maravilla Estéreo y Radio Guatapurí, y en el programa la cuarta columna, canal 12 de Telmex, entre otras, garantizando su conocimiento masivo.

**ACUERDA**

**ARTÍCULO 1º. ADOPCIÓN:** Adóptese la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Valledupar, presentado por la administración municipal, y téngase como parte integral de este acuerdo los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa, que incluye la descripción técnica, el análisis NCP, necesidad, conveniencia y propósito, y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento Territorial, POT-VALL.
- b) Anexo No. 1. 10 Planos cuya base se forma a partir de la Actualización Catastral del 2008, entregada por el IGAC a la Alcaldía de Valledupar y a la información cartográfica suministrada por la Oficina Asesora de Planeación.
  - 1. P1-10 Plano Base.
  - 2. P2-10 Plano de Clasificación del Suelo Municipal.
  - 3. P3-10 Plano de la Estructura Urbana.
  - 4. P4-10 Plano de Tratamientos Urbanísticos.
  - 5. P5-10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas.
  - 6. P6-10 Plano de Plusvalía por cambio de uso del suelo.
  - 7. P7-10 Plano de Plusvalía por aumento de la edificabilidad.
  - 8. P8-10 Plano de Instrumentos de Gestión.
  - 9. P9-10 Plano de Intervención malla vial SETP.
  - 10. P10-10 Plano de Rutas del SETP.

Anexo No. 2. Cuadros de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano CIUS.

Anexo No. 3. Definiciones.

Anexo No. 4. Instancias de Concertación y Consulta.

- c) Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTÍCULO 2. TÍTULO DEL TOMO.** El título del Tomo de Normas Urbanísticas. Proyecto de Reglamento POT-VALL. Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, quedará así:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN MUNICIPAL Y NORMAS URBANÍSTICAS

**ARTÍCULO 3. Modifíquese el artículo 1 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 1. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA MUNICIPAL.** El presente Reglamento de Zonificación Municipal de Valledupar, se aplica a todo el conjunto del territorio del municipio, dentro de la actual división política administrativa, es decir, para la zona urbana del municipio de Valledupar y para la zona rural en su totalidad.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA URBANA DE LA CIUDAD.** Se adopta la sectorización en seis comunas urbanas. Para todos los fines se adopta el plano respectivo y sus correspondientes unidades inferiores o barrios.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA RURAL.** Se adopta la subdivisión del suelo rural en 25 corregimientos, con sus cabeceras corregimentales. En concordancia con lo estipulado en el Acuerdo municipal 0039 de marzo de 1989, es decir, como unidad de planificación intermedia se adoptan la subdivisión en seis Áreas Corregimentales. Tanto para límites de Corregimientos como límites de Áreas Corregimentales, se adoptan los graficados en los planos rurales del municipio, tomados de los respectivos acuerdos que dieron origen a cada corregimiento.

**NORTE:** Atanquez, La Mina, Guatapurí, Chemesquemena y Los Áticos

**NORORIENTE:** Patillal, Guacoche, Badillo, Los Corazones, La Vega Arriba, Alto la Vuelta, Las Raíces, Río Seco, Guacochito y El Jabó.

**SURORIENTAL:** Aguas Blancas y Valencia de Jesús

**SUR:** Los Venados, Caracolí, El Perro y Guaymaral

**SUROCCIDENTE:** Mariangola y Villa Germania

**NOROCCIDENTE:** Azúcar Buena y Sabana Crespo

**ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 2 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 2. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN.** El Plan de Ordenamiento de Valledupar desarrollado en concordancia con la Ley 388 de 1997, define como Reglamento de Zonificación Municipal, el conjunto de normas urbanísticas que el Artículo 15 de la Ley 388 determina como obligatorio y como un instrumento para la reglamentación y ocupación del suelo Municipal.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 3 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 3. DEFINICIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS SEGÚN LA LEY.** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas están jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia especificados en la ley 388 de 1997 y en su contenido quedan establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo señalado en la mencionada ley.

**ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 9 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** El Plan de Ordenamiento Territorial clasifica el territorio del municipio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases se establecen las categorías de suburbano y de protección, de acuerdo a lo establecido en el P 2-10. Plano de Clasificación del Suelo Municipal.

Además, se adopta como sistema de planificación, el conformado por Piezas y Centralidades Urbanas, Franjas de Actividad Múltiple (FAM), y Polígonos. La inclusión de la Zonificación, de la estructura urbana, con base a Piezas y Centralidades, tiene como finalidad diferenciar, recuperar y/o consolidar, y aprovechar las potencialidades de cada segmento territorial, dando respuestas, desde su integración, en materia de ordenamiento, con proyecciones al futuro, en materia de programas y proyectos estratégicos, en los cuales los roles del sector público deben ser mancomunados con el sector privado y el sector social.

Para tal efecto las intervenciones o actuaciones urbanas integrales apuntarán al desarrollo y consolidación de la vocación asignada a las Piezas Urbanas aquí establecidas, de la siguiente manera:

1. GUATAPURÍ NORTE. Centralidad Guatapurí

- Proyección del turismo (folclor y de sol y río)
- Atracción de inversión extranjera. (comercio y servicios)
- Desarrollo urbano integral (densificación y sostenibilidad)
- Promoción de desarrollos residenciales y comerciales de gran categoría

2. GUATAPURÍ CENTRO. Centralidad Histórica y Comercial

- Multifuncionalidad
- Conservación del Patrimonio
- Consolidación de la actividad residencial



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Complementación del espacio público
- Optimización de la infraestructura de apoyo
- Reubicación del sector de Pescadito y alrededores

3. SIMÓN BOLIVAR CENTRAL. Centralidad Coliseo

- Consolidación de su vocación residencial
- Mejoramiento y complementación del sistema vial
- Generación de espacio público y equipamientos locales
- Desarrollo urbano integral (densificación y sostenibilidad)

4. GUATAPURÍ SURORIENTE.

- Consolidación de su vocación residencial VIS
- Cualificación del espacio público y equipamientos zonales.
- Promoción del Redesarrollo y Mejoramiento Integral de la pieza.
- Integración urbana a partir del desarrollo de proyectos de conectividad vial

5. ALFONSO LOPEZ SUR. Centralidad Terminal de Transporte y Centralidad Aeropuerto.

- Consolidación de su vocación residencial VIS
- Cualificación del espacio público y equipamientos zonales.
- Promoción del Redesarrollo y Mejoramiento Integral de la pieza.
- Promover y regular el desarrollo de la centralidad Aeropuerto
- Integración urbana a partir del desarrollo de proyectos de conectividad vial

6. LAS PALMAS SUROCCIDENTE. Centralidad Mercabastos

- Consolidación de su vocación residencial VIS
- Cualificación del espacio público y equipamientos zonales.
- Promoción del Redesarrollo y Mejoramiento Integral de la pieza.
- Promover y regular el desarrollo de la centralidad múltiple Mercabastos.
- Integración urbana a partir del desarrollo de proyectos de conectividad vial

7. LA POPA NOROCCIDENTE. Centralidad La Nevada.

- Consolidación de su vocación residencial VIS
- Cualificación del espacio público y equipamientos zonales.
- Promoción del Redesarrollo y Mejoramiento Integral de la pieza.
- Promover y regular el desarrollo de la centralidad de La Popa
- Integración urbana a partir del desarrollo de proyectos de conectividad vial

**PARÁGRAFO PRIMERO. PIEZA URBANA.** Se entiende como Pieza Urbana el elemento constitutivo ó segmento físico-espacial dentro del tejido urbano de un centro de población



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

de determinadas proporciones, dotado de una serie de características que involucran, entre otras, las socio-económicas, de la población asentada, las geoterritoriales y los aspectos bio-ecológicos; todos bajo la óptica de la homogeneidad como aspecto común y determinante en su concepción.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CENTRALIDAD URBANA.** Son áreas que se caracterizan por concentrar dentro de un sector urbano una serie de actividades a escala urbana o metropolitana de los distintos sectores de la economía y favoreciendo con su localización los desplazamientos cortos de la comunidad dentro del tejido urbano. La centralidad urbana presenta por lo general altos niveles de densidad y ocupación de los suelos por actividades de comercio, servicio e institucionales.

**PARÁGRAFO TERCERO. FRANJAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE, FAM.** Son las franjas prediales, ubicadas a un lado o ambos, de vías urbanas en las que se han concentrado desde hace años diversas actividades comerciales, mercantiles, industriales, institucionales, recreativas y residenciales.

Las actividades que se permitan en dichas franjas, cobijarán a los predios con frentes directos sobre las vías correspondientes.

**PARÁGRAFO CUARTO. POLÍGONOS.** Es la unidad urbanística desarrollada en una superficie de terreno que ha sido delimitada para fines de ordenación urbana.

**ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 10 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 10. SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el POT.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros, en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

**ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 11 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 11. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. Adicionalmente, para cumplir con lo dispuesto en el Artículo 92 de la Ley 388



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

de 1997, se determina que de los suelos de expansión urbana, 280.11 hectáreas, se destinan 174.51 hectáreas, es decir el 62.3% para vivienda de interés prioritario, VIP y sus usos complementarios.

Por razones técnicas, referidas a las pendientes de las áreas oferentes, y geográficas, con relación a que al norte se encuentra el área de Reserva Forestal, al Nororiente y al Suroccidente el Río Guatapurí, las áreas aptas para expansión urbana son aquellas ubicadas en el Suroccidente del casco urbano del Municipio, las cuales se establecieron de acuerdo al crecimiento del casco urbano, generado entre los años 1999, fecha del POT-VALL, con respecto al registrado en el 2006, fecha de expedición del nuevo perímetro sanitario, proyectando este crecimiento al año 2011, ubicadas en los cuatro sectores que se determinan en el Plano P2-10. Plano de Clasificación del Suelo Municipal.

Así mismo se establece que los Suelos de Expansión Urbana de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 32, 39 y 51 de la Ley 388 de 1997, serán de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, lo cual incluye, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes principales, secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, y secundarias y domiciliarias de energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 12 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 12. SUELO RURAL.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**ARTÍCULO 10. Modifíquese el artículo 16 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 16. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.** Para la reglamentación del suelo urbano, este territorio se divide en áreas de menor tamaño según diferentes tratamientos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.** El objeto de este tratamiento es la protección y recuperación urbanística, ambiental y arquitectónica del centro histórico, restringiendo las modificaciones de las estructuras existentes y regulando las nuevas construcciones para que no deterioren todo el conjunto, de esta manera la conservación de la memoria urbana de tipo urbanístico y edilicio es el propósito de este tratamiento.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

El tratamiento aplica sobre las veinticuatro (24) manzanas del centro histórico, aquí identificadas:

- Altagracia (manzanas 13 y 8)
- Cerezo (manzanas 14,15, 31, 32, 33, 47, 48, 49, 71 y 72)
- Garita (manzanas 12 y 30)
- Guajira (manzanas 16, 18 y 19)
- Cañaguate (manzanas 34, 35, 36, 50, 51, 52 y 53)

Al anterior grupo de manzanas se adiciona la manzana catastral 0017 del sector 1, barrio Guajira. En conclusión, las disposiciones del Acuerdo 039 de 1993, que adopta el Plan Centro, correspondientes al literal a. del artículo 58, rigen ahora para estas 25 manzanas, modificando el numeral 3 en cuanto a que la altura máxima es de 5 pisos, y queda derogado el resto del contenido del Acuerdo 039 de 1993.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN.** Son zonas que han alcanzado un alto grado de consolidación de sus actividades y de su estructura física y ambiental (andenes o suelo municipal, antejardines, zonas verdes, alturas y volumetría de las edificaciones), entrando su conjunto a formar parte del sistema de espacio público en bien privado.

Son de consolidación también los barrios, urbanizaciones, conjuntos, agrupaciones y edificios que han sido construidos con licencia, siguiendo las normas urbanísticas vigentes y los barrios de invasión que se han legalizado entregando al municipio sus respectivas áreas de cesión.

**PARÁGRAFO TERCERO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE HABILITACIÓN O MEJORAMIENTO INTEGRAL.** El tratamiento de Mejoramiento Integral, esta dado para zonas y barrios de la ciudad con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación.

**PARÁGRAFO CUARTO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA.** Este tratamiento es asignado a zonas de la ciudad en donde se han deteriorado sus estructuras por el impacto de actividades nuevas e inadecuadas a su estructura urbana original, y por el deterioro físico y ambiental provocando la falta de mantenimiento de sus infraestructuras iniciales.

**PARÁGRAFO QUINTO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE REDESARROLLO.** Este tratamiento orienta procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de actividades. En este tratamiento se encuentra toda la zona del Macroproyecto de La Granja.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO SEXTO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.** Este tratamiento se asigna para terrenos urbanizables no urbanizados en suelo urbano y para los localizados en expansión urbana. En consecuencia con lo dispuesto en el artículo 52 de la ley 388 de 1997, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** Facúltese al Alcalde Municipal, para que en los seis (6) meses siguientes a la adopción del presente Acuerdo, decrete la declaratoria de desarrollo y/o construcción prioritaria de los terrenos o inmuebles, que de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan, sean necesarios, para el logro de su cumplimiento, al tenor de los casos contemplados en el artículo 52 de la ley 388 de 1997 y el PARÁGRAFO SEXTO del presente Artículo.

**ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 17 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 17. URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN.** En concordancia con la Ley 388, se trata de los suelos que se incorporarán al suelo urbanizado mediante el desarrollo concertado o prioritario.

**ARTÍCULO 12. Modifíquese los PARÁGRAFOS PRIMERO, SEGUNDO, CUARTO, QUINTO, SEXTO y SEPTIMO del artículo 18 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**PARÁGRAFO PRIMERO. SUELO DE PROTECCION SISTEMA DE CERROS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL.**

- **Cerro Hurtado:** Localizado al Nororiente de la ciudad ocupa un área de 38.12ha. Exceptuando la manzana "F" de la Urbanización Santa Rosalía, ubicada en la Falda del Cerro en la cual no menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, además se limita la



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

altura a dos pisos y se exigirán aislamientos laterales y posteriores para el manejo de las escorrentías, áreas en las cuales no se podrán colocar pisos duros.

- **Cerro de la Popa** Localizado al Occidente de la ciudad al lado de la Base Militar y ocupa un área de 44.57ha

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO. SUELO DE PROTECCIÓN SISTEMA HÍDRICO CON TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL (SP-SH).**

- **Arroyo el Mamón:** Nace en el humedal del Eneal, bordea al Cerro de la Popa para luego dividirse en dos: Un canal de aguas lluvias paralelo a la Avenida Villa Olímpica (Carrera 31) y el otro ramal continua por Villa Miriam y La Central de Abastos. En el perímetro sanitario ocupa un área de 29.60ha.
- **Acequia de las Mercedes.** Nace en el río Guatapurí y recorre a la ciudad en sentido Norte-Sur por el costado Occidental, en la Urbanización Ciudadela 450 Años se desprende un brazo en sentido Occidental. Su área de afectación ocupa un área de 53.51ha.
- **Acequia de la vía a la Cárcel.** Nace en proximidades del Batallón de la Popa y corre de Oriente a Occidente paralela a la vía a la cárcel hasta salir del perímetro sanitario. Su área de protección ocupa 7.51 ha.
- **Acequia Guatapurí Salguero,** Nace en el río Guatapurí y recorre a la ciudad en sentido Norte-Sur por el costado Oriental, hasta salir del perímetro sanitario. Su área de protección ocupa 14.93 ha.

#### **PARÁGRAFO CUARTO. SUELO DE PROTECCIÓN LAGUNA DE OXIDACIÓN DE TARUYALES, CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL (SU-P Laguna).**

La laguna de oxidación localizada dentro del perímetro sanitario de Valledupar y ubicada al Suroriente de la ciudad ocupa una área de 127.5 ha, según las normas establecidas en el RAS 2000, presenta una franja de protección de un kilómetro, se constituyen en suelo de protección ambiental, sobre la cual no se puede construir, ni urbanizar en un radio de 1 Kilómetro, existiendo dentro de este algunas viviendas construidas de la urbanización los Cocos que colindan con esta.

Una vez se desarrolle la construcción del nuevo Colector y Emisario Oriental, que drenara al sistema de tratamiento de las lagunas del Salguero, se levantará la afectación del suelo de proyección del sistema de servicios públicos que bordea la laguna del Taruyal al interior del perímetro sanitario y se clasificara como suelos aptos para desarrollar programas de vivienda de interés social.

#### **PARÁGRAFO QUINTO. SUELO DE PROTECCIÓN EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS AEROPUERTO CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. (SP-EE Aeropuerto)** Se trata del suelo colindante con el aeropuerto Alfonso López, la

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Aeronáutica Civil, tiene establecidas normas sobre seguridad en cercanías del Terminal Aéreo, que restringen las actividades y la intensidad (altura), originados por problemas de ruidos, y posibilidad de una emergencia que ocasione pérdida de vidas humanas y de bienes de las personas. Se define como suelo de conservación ambiental además del predio actual del aeropuerto, la prolongación de la pista actual en una longitud de 700 metros (franja de la pista) y una franja adicional paralela a esta de 150.00 mts de ancho, localizada en suelos dentro del perímetro sanitario y suelos rurales.

La unidad administrativa especial ha definido tres zonas de restricción que limitan la construcción en altura, de acuerdo con las normas de seguridad que rigen las maniobras de aproximación de las aeronaves en cercanías de la pista del Terminal aéreo. En el municipio, estas tres zonas conformarán las ZONAS DE RESTRICCIÓN, la cual esta definida de la siguiente manera:

- a. **FRANJA DE PISTA.** Es un rectángulo que envuelve la pista de aterrizaje, con ancho de 150.00 mts y largo de 2220.00 mts, los cuales son la suma desde 60.00 mts al comienzo hasta 60.00 mts al final de la longitud de la pista de aterrizaje.
- b. **SUPERFICIES DE TRANSICIÓN.** Son zonas laterales, paralelas a la pista, que comienzan en los bordes de la franja de pista, con una longitud de 315.00 mts perpendiculares a la pista o a 465.00 mts medidas perpendicularmente desde el eje central de la pista principal; la altura en esta zona es variable dependiendo de la posición con respecto al eje de la pista, en tal sentido las edificaciones que se desarrollen en este sector en lo referente a las alturas deberán contar con la aprobación de la aeronáutica civil, la cual determinará si la altura de la edificación no entorpece las operaciones aéreas en las superficies de transición, la cual en todo caso no podrá ser superior a la estipulada en la norma específica de cada zona.
- c. **CONOS DE APROXIMACIÓN.** Son trapecios medidos desde el borde de la franja de pista en sentido longitudinal a la pista, con una longitud de 3000.00 mts. Para las superficies de aproximación, igualmente la altura depende de la posición del sitio con respecto a las cabeceras de la pista principal.
- d. **PERMISOS.** Cuando se vayan a llevar a cabo la construcción o instalación de elementos que estén dentro de las superficies descritas, será la autoridad aeronáutica quien aprobará y autorizará su construcción, mientras no entorpezca la navegación aérea o atente contra la seguridad de la misma. Adicionalmente, toda construcción que se desarrolle en las superficies descritas dependerán de la posición y altura del objeto con respecto a la pista principal, por tal razón deberá contar con el permiso de construcción de la autoridad aeronáutica. Para la ubicación de los planos constructivos de los elementos dentro de las superficies descritas, éstos deberán estar referenciados a coordenadas geográficas.

Lo que tiene que ver con instalaciones técnicas especiales como son las antenas para radiodifusión, telefonía celular, televisión, conducción de energía, antenas parabólicas,



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

etc., deben llevar el concepto previo de la Aeronáutica Civil, independientemente de su localización con respecto a las superficies limitadoras de obstáculos, por exigencia de las autoridades correspondientes. (Resolución 02801 de julio 22 de 2004)

- e. **APLICACIÓN.** Las normas que limitan alturas son de tipo puramente geométrico, y son independientes de otras consideraciones a que haya lugar en aspectos ambientales tales como la incidencia del ruido de las aeronaves, o la alta exposición a la emanación de gases producidos por las mismas. Para estos casos se deberán realizarse estudios más detallados.
- f. **PROHIBICIONES.** En las áreas aledañas al Aeropuerto, quedan prohibido las actividades urbanas que generen peligro aviario, como lo son criadero de cerdos, botaderos de basuras, ventas de pescado, desechos sólidos, hornos crematorios capaces de producir olores y residuos orgánicos y en general todo lo que genere el hábitat propicio a Aves y Chulos. La Aeronáutica Civil tiene reglamentada una distancia no inferior a 13 Km., medidos desde el eje central de la pista, para actividades urbanas que posiblemente generen peligro aviario.
- g. **RESTRICCIONES.** Por su ubicación, las áreas de influencia del aeropuerto estarán sometidas a alta contaminación por ruido y gases. La autoridad aeronáutica recomienda no desarrollar proyectos de vivienda en las zonas correspondientes a las superficies de transición y conos de aproximación de la pista del aeropuerto, las cuales se convierten en restricciones normativas del presente reglamento. En viviendas construidas, se deberán implementar las obras de insonorización necesarias, a fin de que al interior de la vivienda no se presenten niveles de ruido superiores a los indicados por la Autoridad Ambiental Regional. Esta deberá determinar dichos niveles, de acuerdo con los límites aplicables y las normas correspondientes.

**PARÁGRAFO SEXTO. SUELO DE PROTECCIÓN POLVORIN CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. (SP-Polvorín)** En suelo del Cerro de la Popa, administrado por el Batallón La Popa, se ubica el polvorín, equipamiento que es preciso proteger y que su localización afecta un conglomerado de población el cual puede ser afectado por una explosión, se reglamenta un territorio de trescientos (300) metros de radio donde no debe permitirse los procesos de urbanización, para los asentamientos ya existentes al interior de este suelo de protección, el Municipio formulará e implementará acciones conducentes para su reubicación en un plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigencia de la presente modificación.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO. SUELOS DE PROTECCIÓN SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. (SP-SR)** Son en su conjunto todas las áreas pertenecientes al equipamiento recreacional y sistemas de áreas verdes de la ciudad, tales como parques, plazoletas y espacios públicos destinados para la recreación, las cuales se constituyen en suelo de protección.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Con el objeto de propiciar su mejoramiento integral, se cambia el destino y el uso del suelo a la parte del área de cesión de la nevada, que se encuentra ocupado por el asentamiento urbano denominado el futuro de los niños, de AAERec Área de Actividad Especializada Recreacional a AAER-A Área de Actividad Especializada Tipo A, sujeto para su aplicación a que la administración adelante el procedimiento de sustitución contemplado en el Artículo 4° del Decreto 1504 de 1998, para lo cual se identifica, entre otras posibilidades, una franja de terreno de aproximadamente cinco (5) hectáreas, situada en el extremo Noroccidental de la Pieza siete (P7) de las cuales se destinarán al menos tres punto dos (3.2) hectáreas para compensar el área que se desafecta.

**ARTÍCULO 13. Modifíquese el PARÁGRAFO TERCERO y deróguese el PARÁGRAFO CUARTO del artículo 19 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRAFO TERCERO. JERARQUIZACIÓN.** Para efecto de caracterizar las áreas de actividad, los usos se considerarán así:

- 1. Usos principales:** Son las actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma.
- 2. Usos complementarios:** Son los que pueden coexistir con los usos principales sin que los desplacen.
- 3. Usos compatibles:** Es aquel uso que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro de salud, seguridad y tranquilidad pública, son usos no requeridos por los usos principales.
- 4. Usos restringidos:** Es aquel uso cuyo funcionamiento en una zona, está supeditado a la acción a la cual se someta esta, y requiere para su funcionamiento el concepto favorable de la Oficina Asesora de Planeación.
- 5. Usos prohibidos:** Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.

Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

**ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 28 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 28. ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES.** Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, en el componente



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

rural del plan de ordenamiento y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del municipio, se desarrollan los siguientes aspectos:

1. La delimitación del centro poblado.
2. Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4° del decreto 3600 de 2007.
3. La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
4. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional.
5. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
6. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
7. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
8. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
9. La definición y localización de los equipamientos colectivos.

**ARTÍCULO 15. Modifíquese el PARÁGRAFO TERCERO del artículo 30 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRAFO TERCERO. POLÍTICAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS URBANAS DEL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO ARTIFICIAL.** Forman parte del conjunto, todas las zonas recreativas de la ciudad de Valledupar y de los centros poblados rurales, las cuales es preciso conservar e incrementar mediante la estrategia de planes parciales y cesiones obligatorias de las urbanizaciones, a fin de lograr un índice adecuado de m<sup>2</sup>/habitante.

**ARTÍCULO 16. Modifíquese la tercera viñeta del artículo 34 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

- **Tercer programa**, ordenamiento de los centros poblados rurales y programas específicos.

**ARTÍCULO 17. Modifíquese la viñeta seis del artículo 36 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

- Finalmente la complementación de todo el conjunto de la infraestructura territorial de Valledupar y de las cabeceras de los corregimientos, dentro de una localización



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

estratégica, es decir procurar la complementación de los Servicios Públicos Domiciliarios, los sistemas viales, y el equipamiento para la vivienda, la recreación, para la educación y la salud.

**ARTÍCULO 18. Modifíquese el primer párrafo y deróguese el cuarto párrafo del artículo 40 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 40. POLÍTICAS RELACIONADAS CON LOS CENTROS POBLADOS RURALES.** Los centros cabeceras de corregimientos, clasificados como centros poblados rurales, se ubican en suelo municipal de la Reserva Forestal o exteriores a este, lo cual indica que su desarrollo y ordenamiento se direcciona con políticas diferenciales.

**ARTÍCULO 19. Modifíquese el párrafo primero, el título y las viñetas cuarta y quinta del PARÁGRAFO SEGUNDO, EL PARÁGRAFO TERCERO y se deroga el PARÁGRAFO CUARTO del artículo 41 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**ARTÍCULO 41. PROGRAMAS PARA MATERIALIZAR EL ENFOQUE ESTRATÉGICO.** Espacialmente este enfoque que se materializa principalmente alrededor del hábitat, se refiere a los suelos clasificados como urbanos; en las áreas rurales en general, el mejoramiento de la calidad de vida se hace alrededor de la vivienda, se hace su análisis en el Componente Rural.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROGRAMAS PARA EL ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES.**

- **Cuarto programa**, ordenamiento y complementación del Sistema Vial.
- **Quinto programa**, recuperación de las franjas protectoras del Sistema Hídrico.

**PARÁGRAFO TERCERO. PROGRAMA PARA EL ORDENAMIENTO RURAL EN ÁREAS DE RESGUARDOS INDÍGENAS.**

- **Primer programa**, para la discusión y concertación de acciones a realizar, la definición de políticas, planes y proyectos en áreas de resguardos indígenas, parque natural, reserva forestal y ampliación de resguardo.

**ARTÍCULO 20. Modifíquese el párrafo segundo y deróguese la quinta viñeta del artículo 42 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

Este enfoque es el que construye el tejido cultural y crea las bases y las relaciones para que tanto el enfoque de reactivación de la producción y de Desarrollo Humano basado en los servicios sociales que puedan darse y consolidarse, a partir de:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 21. Modifíquese la quinta viñeta del artículo 43 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

- Desarrollo y complementación en el conjunto de la infraestructura territorial de Valledupar y de las cabeceras de los corregimientos, de espacios pertinentes para el desarrollo de las diferentes expresiones culturales de la comunidad.

**ARTÍCULO 22. Modifíquese el artículo 46 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 46. POLÍTICAS RELACIONADAS CON LOS CENTROS POBLADOS RURALES.** Se precisa definir y complementar la vocación y uso de los equipamientos necesarios para el desarrollo cultural de esta parte del territorio.

Así mismo replicar de acuerdo a cada escala algunas de las políticas definidas para Valledupar.

**ARTÍCULO 23. Modifíquese el título y la segunda viñeta del artículo 54 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO ECONOMICO EN CENTROS POBLADOS RURALES.**

- **Segundo programa:** Proyectos productivos asociativos y huertas frutícolas.

**ARTÍCULO 24. Modifíquese el párrafo séptimo de la primera viñeta, el título de la segunda viñeta, el título y los párrafos primero y segundo de la cuarta viñeta y las viñetas quinta y sexta del artículo 62 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

Ampliación de la cobertura en los centros poblados rurales y optimización de los sistemas de abastecimiento de agua y disposición de desechos (líquidos y sólidos).

- **Para el Suelo de Expansión Urbana.**
- **Para el Área del Norte del Municipio solicitado en Sustracción.**

Mientras se obtenga el permiso de sustracción, No. 4120-E1-5018 del 20 de enero de 2011, expediente No. SRF0112 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Dirección de Licencias Permisos y Trámites Ambientales, para esta área de la Reserva Forestal regirán las normas contenidas en la Ley 2 de 1959 y el Artículo 12 del Decreto 2372 de 2010, principalmente a que deben ser destinados a su

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

preservación, uso sostenible, restauración, conocimiento y disfrute. Esta zona de propiedad pública o privada se reserva para destinarla al establecimiento o mantenimiento y utilización sostenible de los bosques y demás coberturas vegetales naturales.

Esta disposición se adopta bajo las siguientes precisiones:

1. Mediante oficio de fecha 19 de julio de 2011 el MAVDT recomienda “Dada la presencia de obras, infraestructura civil e institucional al interior del área solicitada a sustraer por la Alcaldía Municipal de Valledupar (Cesar), se recomienda que de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997, se oriente la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a la clasificación del suelo urbano, áreas de expansión urbana, y rural, donde se incluya la infraestructura descrita por el petionario, dadas las condiciones en que se encuentra actualmente dicho Plan de Ordenamiento”.
2. Existen diversas infraestructuras instaladas en suelo rural y al interior de la Reserva Forestal de la Sierra Nevada de Santa Marta instituida mediante Ley 2da de 1959, muchas de las cuales datan de hace más de 20 años. Estas infraestructuras se especifican así:

DESTINACIÓN ECONÓMICA	UNIDAD	ÁREA, Has
RECREATIVO	Centro Recreacional La Pedregosa	10
	Club Campestre de Valledupar	35
	Sede recreacional de Emdupar S.A.	1
	Parque de La Leyenda Vallenata	12.1
EDUCATIVA	Colegio Hispanoamericano	3.5
	Universidad Popular del Cesar	3
CASAS CAMPESTRES	Casa Campestres	—
EQUIPAMIENTO	Planta de tratamiento de agua potable	20

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

	EMDUPAR SA ESP	
	Antiguo Relleno Sanitario	<b>64</b>
	Antenas de transmisión de señal de radio de Olímpica Estéreo, Maravilla Estéreo, Radio Guatapurí, Caracol Televisión, entre otras	—
	Seminario menor, Cementerio Jardines Eccehomo.	<b>34.1</b>
	Puente sobre el Balneario Hurtado	—
	Infraestructura vial	—
<b>USO PÚBLICO</b>	Balneario Hurtado	—
	El Rincón, Balneario	—
<b>OTROS</b>	Centro de rehabilitación para drogadictos y alcohólicos "CEJES"	<b>2</b>
	Monumento al Santo Ecce Homo (en construcción)	—

3. El municipio ha manifestado su intención de solicitar la sustracción del área de Reserva Forestal que ocupan estas infraestructuras, más un área adicional para los siguientes usos:

- Principales: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- Complementarios: Institucional grupo 1. Recreacional grupo 1.
- Compatibles: Recreacional grupo 1.
- Comercio C-1, con área máxima de 25 m<sup>2</sup>, por predio, como función secundaria del Uso principal.
- Restringidos: Comercio C-1 con más de 25 m<sup>2</sup>, por predio en agrupaciones de vivienda institucional grupo 2. Institucional grupo 2.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Área que esta determinada por un polígono delimitado por las siguientes coordenadas:

PUNTOS	COORDENADAS	
	Y	X
1	1.084.937	1.655.570
2	1.084.753	1.655.439
3	1.084.661	1.655.347
4	1.084.676	1.655.149
5	1.084.817	1.655.007
6	1.084.878	1.654.912
7	1.084.951	1.654.865
8	1.084.974	1.654.807
9	1.084.929	1.654.728
10	1.084.889	1.654.570
11	1.084.951	1.654.481
12	1.084.968	1.654.433
13	1.084.962	1.654.118
14	1.085.080	1.653.960
15	1.085.142	1.653.844
16	1.085.209	1.653.770
17	1.085.226	1.653.707
18	1.085.338	1.653.597
19	1.085.406	1.653.560
20	1.085.557	1.653.339

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

21	1.085.552	1.653.239
22	1.085.602	1.653.097
23	1.085.775	1.652.739
24	1.090.965	1.652.739
25	1.090.964	1.656.331
26	1.090.726	1.656.527
27	1.090.200	1.657.106
28	1.090.379	1.657.343
29	1.090.312	1.657.376
30	1.090.154	1.657.323
31	1.089.917	1.657.307

4. El polígono en mención ocupa una extensión de 1899,5 hectáreas, dentro de las cuales se encuentra el área ya sustraída para el Batallón de Ingenieros Manuel Murillo González.
5. CORPOCESAR y el Municipio han concertado la posibilidad de mantener dichas infraestructuras en el área que actualmente ocupan, y desarrollar el resto del área a sustraer, supeditado a los siguientes condicionamientos:
  - a) Que el municipio tramite y obtenga sustracción del área de la Reserva Forestal ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
  - b) Que el Municipio de Valledupar garantice que con anterioridad a la expedición de autorizaciones para el desarrollo urbanístico y/o trámites de las licencias que estipula el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione; el usuario o usuarios respectivos deben contar con disponibilidad y prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado, así como hacer exigible el manejo, tratamiento y disposición técnica adecuada de residuos sólidos y líquidos en términos de cobertura, calidad y permanencia.
  - c) Que con posterioridad a la expedición de la autorización para el desarrollo urbanístico y/o licencias que estipula el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, el usuario o usuarios respectivos deben tramitar y obtener los permisos, concesiones y/o autorizaciones

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

ambientales correspondientes para el uso y/o aprovechamiento de recursos naturales renovables.

- d) Que la densidad de ocupación e intensidad de uso del suelo en el área aquí mencionada debe cumplir con las normas propias que regulan la ocupación del suelo rural. Las infraestructuras existentes que no cumplan tal disposición gozan de un término de 3 años para la adecuación respectiva. El término se contará a partir de la fecha de sustracción por parte del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
  - e) Que con anterioridad a la presentación del proyecto de modificación del POT-VALL al honorable Concejo Municipal, se presente a Corpocesar un plano a escala 1:10.000 en el que se represente el área aquí mencionada, la infraestructura existente, el sistema hídrico natural y artificial y el sistema orográfico.
  - f) Que el sistema hídrico natural y artificial y el sistema orográfico, presentes en el área objeto de sustracción seguirán conservando la categoría de suelo de protección, indiferentemente que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible apruebe o no la sustracción del área.
  - g) Que en el evento en que se obtenga la sustracción del área de Reserva Forestal, las actividades que se desarrollen en esta área, deben cumplir con las determinantes ambientales establecidas o que determine la Corporación.
  - h) Que en todo caso (con o sin sustracción) la actividad desarrollada en el área aquí mencionada, debe incorporar la gestión integral del riesgo ambiental, con el fin de garantizar la estabilidad en el ordenamiento ambiental del territorio.
  - i) Si el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible no aprueba la sustracción del área de Reserva Forestal, la zona delimitada en el punto 2, debe cumplir con las normas vigentes aplicables a la zona de Reserva Forestal Nacional definidas mediante la Ley 2 de 1959.
- **Para los centros poblados rurales localizados dentro de la reserva.** Mantenimiento del uso y vocación del suelo, con índices mínimos de ocupación de las parcelas; para el manejo de aguas residuales, es preciso concertarlo con la Autoridad Ambiental.
  - **Para centros poblados rurales localizados fuera de la reserva.** No existen restricciones mayores en cuanto agua y alcantarillado, se deben acometer las complementaciones de este servicio en los centros donde se han iniciado los programas.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 25.** Modifíquese el título del artículo 64 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 64. PROGRAMAS PARA CABECERAS CORRIGIMENTALES.**

**ARTÍCULO 26.** Modifíquese el artículo 73 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 73. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y DE CENTROS POBLADOS.** Además de la ciudad de Valledupar, en el territorio municipal se han desarrollado un total de 25 centros poblados de importancia relativa, los cuales se constituyen en la malla de asentamientos municipal, básica en cualquier política de ordenamiento del territorio.

**ARTÍCULO 27.** Modifíquese el artículo 81 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 81. CLASES DE SUELO.** El plan de ordenamiento territorial clasifica el territorio del municipio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases se establecen las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos 31 a 35 de la ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 28.** Modifíquese el artículo 82 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 82. DEL PERIMETRO SANITARIO.** Se adopta como Perímetro Sanitario del Casco Urbano de Valledupar el establecido en el Acuerdo N° 0172 del 10 de Julio de 2006, modificado por el Acuerdo N° 0175 del 26 de Septiembre de 2006, ambos expedidos por la Junta Directiva de la Empresa de Servicios Públicos EMDUPAR. S.A. E.S.P., poligonal delimitada por 50 puntos arcifinios, de la siguiente manera:

PERIMETRO SANITARIO DE VALLEDUPAR		
PUNTO 1	ESTE-1.088.330.539	NORTE-1.652.740.000
PUNTO 2	ESTE-1.087.191.640	NORTE-1.652.740.000
PUNTO 3	ESTE-1.087.138.490	NORTE-1.652.707.394
PUNTO 4	ESTE-1.086.999.553	NORTE-1.652.126.605
PUNTO 5	ESTE-1.086.935.390	NORTE-1.651.976.849
PUNTO 6	ESTE-1.086.877.253	NORTE-1.651.878.139
PUNTO 7	ESTE-1.086.832.041	NORTE-1.651.789.513
PUNTO 8	ESTE-1.086.787.170	NORTE-1.651.689.745
PUNTO 9	ESTE-1.085.944.775	NORTE-1.651.373.283
PUNTO 10	ESTE-1.086.073.243	NORTE-1.650.686.060
PUNTO 11	ESTE-1.085.829.654	NORTE-1.650.600.237
PUNTO 12	ESTE-1.085.882.083	NORTE-1.650.462.752
PUNTO 13	ESTE-1.086.186.353	NORTE-1.650.378.215
PUNTO 14	ESTE-1.086.440.907	NORTE-1.650.284.245

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

PUNTO 15	ESTE-1.086.502.007	NORTE-1.650.119.591
PUNTO 16	ESTE-1.086.335.399	NORTE-1.649.517.717
PUNTO 16 A	ESTE-1.649.483.680	NORTE-1.086.495.490
PUNTO 17	ESTE-1.086.479.084	NORTE-1.649.161.581
PUNTO 18	ESTE-1.086.492.001	NORTE-1.648.736.888
PUNTO 19	ESTE-1.086.524.382	NORTE-1.648.289.973
PUNTO 20	ESTE-1.086.597.625	NORTE-1.647.769.911
PUNTO 21	ESTE-1.086.715254	NORTE-1.647.278.309
PUNTO 22	ESTE-1.086.961.958	NORTE-1.646.690.446
PUNTO 23	ESTE-1.087.122.263	NORTE-1.646.437.280
PUNTO 24	ESTE-1.087.649.531	NORTE-1.646.671.588
PUNTO 25	ESTE-1.087.903.439	NORTE-1.646.757.317
PUNTO 26	ESTE-1.088.616.299	NORTE-1.646.020.045
PUNTO 27	ESTE-1.088.769.453	NORTE-1.645.654.761
PUNTO 28	ESTE-1.088.911.858	NORTE-1.645.370.284
PUNTO 29	ESTE-1.089.288.251	NORTE-1.645.370.128
PUNTO 30	ESTE-1.089.327.691	NORTE-1.645.197.288
PUNTO 31	ESTE-1.089.489.665	NORTE-1.645.068.543
PUNTO 32	ESTE-1.089.607.449	NORTE-1.644.827.148
PUNTO 33	ESTE-1.089.631.576	NORTE-1.644.781.917
PUNTO 34	ESTE-1.089.637.140	NORTE-1.644.690.746
PUNTO 35	ESTE-1.089.605.234	NORTE-1.644.627.970
PUNTO 36	ESTE-1.089.883.550	NORTE-1.644.452.334
PUNTO 37	ESTE-1.090.301.620	NORTE-1.644.487.131
PUNTO 38	ESTE-1.090.439.977	NORTE-1.644.507.588
PUNTO 39	ESTE-1.090.393.090	NORTE-1.644.695.690
PUNTO 40	ESTE-1.090.466.657	NORTE-1.645.106.631
PUNTO 41	ESTE-1.090.512.655	NORTE-1.645.370.552
PUNTO 42	ESTE-1.091.510.466	NORTE-1.645.370.896
PUNTO 43	ESTE-1.093.078.977	NORTE-1.645.848.361
PUNTO 44	ESTE-1.092.757.017	NORTE-1.646.089.523
PUNTO 45	ESTE-1.093.452.954	NORTE-1.646.646.814
PUNTO 46	ESTE-1.093.361.857	NORTE-1.647.803.494
PUNTO 47	ESTE-1.093.449.477	NORTE-1.648.254.778
PUNTO 48	ESTE-1.093.271.602	NORTE-1.648.612.755
PUNTO 49	ESTE-1.093.118.919	NORTE-1.648.765.224
PUNTO 50	ESTE-1.092.909.650	NORTE-1.649.032.631
Desde el punto 50 bordeando la barranca natural del Rió Guatapurí hasta encontrar el punto 1.		

**PARÁGRAFO ÚNICO. PERÍMETRO URBANO.** El Perímetro Urbano de Valledupar, excluye un sector del territorio delimitado por el Perímetro Sanitario, al Noroccidente los terrenos colindantes con Villa Janet, Nuevo amanecer, Rocas del Valle y Atos de

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Confacesar, formando una poligonal delimitada por 54 puntos arcifinios, de la siguiente manera:

PERIMETRO URBANO DE VALLEDUPAR		
PUNTO 1	ESTE-1.088.330.539	NORTE-1.652.740.000
PUNTO 2	ESTE-1.087.191.640	NORTE-1.652.740.000
PUNTO 3	ESTE-1.087.138.490	NORTE-1.652.707.394
PUNTO 4	ESTE-1.086.999.553	NORTE-1.652.126.605
PUNTO 5	ESTE-1.086.935.390	NORTE-1.651.976.849
PUNTO 6	ESTE-1.086.877.253	NORTE-1.651.878.139
PUNTO 7	ESTE-1.086.832.041	NORTE-1.651.789.513
PUNTO 8	ESTE-1.086.727.680	NORTE-1.651.557.180
PUNTO 9	ESTE-1.086.764.530	NORTE-1.651.477.130
PUNTO 10	ESTE-1.086.764.530	NORTE-1.651.206.150
PUNTO 11	ESTE-1.086.602.470	NORTE-1.651.213.130
PUNTO 12	ESTE-1.085.990.210	NORTE-1.651.126.920
PUNTO 13	ESTE-1.086.073.243	NORTE-1.650.686.060
PUNTO 14	ESTE-1.085.829.654	NORTE-1.650.600.237
PUNTO 15	ESTE-1.085.882.083	NORTE-1.650.462.752
PUNTO 16	ESTE-1.086.186.353	NORTE-1.650.378.215
PUNTO 17	ESTE-1.086.440.907	NORTE-1.650.284.245
PUNTO 18	ESTE-1.086.502.007	NORTE-1.650.119.591
PUNTO 19	ESTE-1.086.335.399	NORTE-1.649.517.717
PUNTO 20	ESTE-1.086.495.490	NORTE-1.649.483.680
PUNTO 21	ESTE-1.086.479.084	NORTE-1.649.161.581
PUNTO 22	ESTE-1.086.492.001	NORTE-1.648.736.888
PUNTO 23	ESTE-1.086.524.382	NORTE-1.648.289.973
PUNTO 24	ESTE-1.086.597.625	NORTE-1.647.769.911
PUNTO 25	ESTE-1.086.715254	NORTE-1.647.278.309
PUNTO 26	ESTE-1.086.961.958	NORTE-1.646.690.446
PUNTO 27	ESTE-1.087.122.263	NORTE-1.646.437.280
PUNTO 28	ESTE-1.087.649.531	NORTE-1.646.671.588
PUNTO 29	ESTE-1.087.903.439	NORTE-1.646.757.317
PUNTO 30	ESTE-1.088.616.299	NORTE-1.646.020.045
PUNTO 31	ESTE-1.088.769.453	NORTE-1.645.654.761
PUNTO 32	ESTE-1.088.911.858	NORTE-1.645.370.284
PUNTO 33	ESTE-1.089.288.251	NORTE-1.645.370.128
PUNTO 34	ESTE-1.089.327.691	NORTE-1.645.197.288
PUNTO 35	ESTE-1.089.489.665	NORTE-1.645.068.543
PUNTO 36	ESTE-1.089.607.449	NORTE-1.644.827.148
PUNTO 37	ESTE-1.089.631.576	NORTE-1.644.781.917
PUNTO 38	ESTE-1.089.637.140	NORTE-1.644.690.746
PUNTO 39	ESTE-1.089.605.234	NORTE-1.644.627.970

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

PUNTO 40	ESTE-1.089.883.550	NORTE-1.644.452.334
PUNTO 41	ESTE-1.090.301.620	NORTE-1.644.487.131
PUNTO 42	ESTE-1.090.439.977	NORTE-1.644.507.588
PUNTO 43	ESTE-1.090.393.090	NORTE-1.644.695.690
PUNTO 44	ESTE-1.090.466.657	NORTE-1.645.106.631
PUNTO 45	ESTE-1.090.512.655	NORTE-1.645.370.552
PUNTO 46	ESTE-1.091.510.466	NORTE-1.645.370.896
PUNTO 47	ESTE-1.093.078.977	NORTE-1.645.848.361
PUNTO 48	ESTE-1.092.757.017	NORTE-1.646.089.523
PUNTO 49	ESTE-1.093.452.954	NORTE-1.646.646.814
PUNTO 50	ESTE-1.093.361.857	NORTE-1.647.803.494
PUNTO 51	ESTE-1.093.449.477	NORTE-1.648.254.778
PUNTO 52	ESTE-1.093.271.602	NORTE-1.648.612.755
PUNTO 53	ESTE-1.093.118.919	NORTE-1.648.765.224
PUNTO 54	ESTE-1.092.909.650	NORTE-1.649.032.631
Desde el punto 54 bordeando la barranca natural del Rió Guatapurí hasta encontrar el punto 1.		

**ARTÍCULO 29. Modifíquese el artículo 83 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 83. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL.** Debido a las restricciones ambientales por encontrarse el Municipio sobre el territorio del sector de la Sierra Nevada de Santa Marta y dentro de área de Reserva Forestal, áreas de interés y patrimonio ambiental nacional e internacional, se adopta la primera clasificación el suelo Municipal en Suelo rural dentro de la Reserva Forestal y Suelo rural fuera de la Reserva Forestal y para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16 y 17 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 3º del Decreto 3600 de 2007, el Plan de Ordenamiento determina para el suelo rural las siguientes categorías de protección y de desarrollo restringido:

**PARÁGRAFO PRIMERO. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL.** Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la misma ley:

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
5. Áreas de amenaza y riesgo.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL.** Dentro de estas categorías se incluyen los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.

1. Los suelos suburbanos.
2. Los centros poblados rurales.
3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.
4. La localización prevista para equipamientos comunitarios

**ARTÍCULO 30. TÍTULO DEL SUBCAPÍTULO PRIMERO.** El título del SUBCAPITULO PRIMERO, del CAPÍTULO PRIMERO DEL TÍTULO TERCERO del LIBRO SEGUNDO del presente REGLAMENTO quedará así:

#### **CENTROS POBLADOS RURALES DENTRO DE LA RESERVA**

**ARTÍCULO 31.** Modifíquese el título y los PARÁGRAFOS PRIMERO Y SEGUNDO del artículo 85 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:

**ARTÍCULO 85. SUELOS DE CENTROS POBLADOS RURALES, CONSOLIDADOS Y SOSTENIBLE.**

**PARÁGRAFO PRIMERO. SUELO DE CENTROS POBLADOS RURALES CONSOLIDADOS (Sud-Dr).** Constituyen el suelo consolidado de centros poblados rurales, las áreas que se encuentran dentro del área de Reserva Forestal y que en la actualidad cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, con gran porcentaje de consolidación y con perspectiva de desarrollo futuro y que deben ser reglamentados por el POT con restricciones ambientales forestales. Son las áreas que se han desarrollado durante toda la vida de existencia de 7 corregimientos como son Atánquez, Sabana Crespo, Villagermania, los Haticos, la Mina, Guatapurí y Chemesquemena, que en la actualidad son centros poblados rurales concentrados y que poseen procesos de parcelación incompletos y cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía eléctrica, acueductos y uno posee redes parciales de alcantarillados o el 68% de saneamiento básico a través del sistema de pozas sépticas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SUELO DE DESARROLLO SOSTENIBLE (Sue-Ds).** Son las áreas localizadas dentro de los 7 territorios corregimentales que son habitados por población indígena de los Resguardos Arhuacos, Kogui, Wiwa y Kankuamos que cuentan con infraestructura vial, de transporte y en forma parcial de servicios públicos y con la posibilidad de contar con la dotación restante, áreas libres, parques y equipamiento



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

colectivo de interés público o social que ha permitido el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y que pueden ser habilitadas, dentro del área de la reserva, con el concepto de **desarrollo sostenible**, de no agotar la base de los recursos naturales ni deteriorar el medio ambiente mediante medidas de protección de franjas para sistemas de servicios públicos con restricciones sanitarias y ambientales, vías, sistema hídricos y equipamiento estratégico corregimental durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la ley 99/93, la ley 2ª de 1959 y el Código Nacional de Recursos Naturales.

**ARTÍCULO 32. Modifíquese el artículo 86 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 86. SUELO RURAL LOCALIZADO DENTRO DEL ÁREA DE LA RESERVA CON VOCACIÓN AGRÍCOLA (SuA).** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos forestales con cierta explotación agrícola para la subsistencia, con restricción de explotación de recursos naturales y actividades análogas por la Ley 2 de 1959 para la Conformación de la Reserva Forestal de la Sierra nevada de Santa Marta y el decreto 622 de 1967 que creo el Parque Natural de la Sierra Nevada de Santa Marta. Son suelos con cierta vocación determinados por los estudios de áreas agroecológicas de Corpoica donde existe la posibilidad de desarrollar usos agrícolas y pecuarios pero por encontrarse dentro del área de Reserva Forestal no se permite el uso por su vocación sino el uso por restricción solo el Uso Forestal establecidos por la Ley 2a de 1959 y los decretos reglamentarios del Código Nacional de Recursos Naturales.

**ARTÍCULO 33. Modifíquese el artículo 87 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 87. ÁREA FORESTAL DEL NORTE DE VALLEDUPAR SOLICITADA EN SUSTRACCIÓN. (SFE-Dr).** Son suelos que se localizan sobre la margen derecha e izquierda de río Guatapurí, y fuera de perímetro sanitario, dentro del área de Reserva Forestal y en área rural con usos de suelos consolidados donde se desarrollan actividades recreativas, institucionales, con terrenos libres en procesos de lotificación por el sector privado para vivienda campestre con lotes pequeños y que generan fuertes presiones por urbanizar, área forestal contigua al perímetro sanitario y con gran tendencia para la localización y consolidación de actividades recreativas pasivas y activas, institucional educativo privado por la localización estratégica del área cerca al río Guatapurí y el actividad residencial de estrato alto que requieren de reglamentación para la protección de las áreas forestales de la margen derecha del río Guatapurí.

El área que se desea sustraer se ubica entre las coordenadas señaladas en el Artículo 24 de la presente Modificación Excepcional, que modifica el Artículo 62 del Acuerdo 064 de 1999. La solicitud de la Administración Municipal esta radicada bajo el No. 4120-E1-5018 del 20 de enero de 2011, expediente No. SRF0112 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Dirección de Licencias Permisos y Trámites Ambientales.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 34. Modifíquese la subviñeta tres de la viñeta tres del PARÁGRAFO CUARTO del artículo 91 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, la cual quedará así:**

- **3.3-V-3-C (SP-Sv3c), V-3-C:** 12.00 mts de franja de Vial o la franja vial existente que prevalece, una sola calzada de 6.00 mts ancho, 0.50 mts de berma a cada costado, 2.50 mts libres a cada costado de la calzada de franja de protección ambiental.

**ARTÍCULO 35. Modifíquese el PARÁGRAFO PRIMERO del artículo 92 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRAFO PRIMERO. PROTECCION SUBSISTEMA SECUNDARIOS O RIOS PRINCIPALES DE LAS CUENCAS MUNICIPALES. (SP-Shp -Dr).** De acuerdo a lo ordenado en el literal d), del Artículo 83, del Decreto 2811 de 1974, “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente”, se establece una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (30) metros de ancho, para los ríos Guatapurí, Oveja, Cesarito, Río Seco y Diluvio.

Adicionalmente una franja de 30.00 mts reglamentada para dejar por el propietario del predio y una franja sugerida por el POT-VALL de 60.00 mts por el sistema de incentivos Municipales por protección del recurso hídrico y una franja de protección total de 120.00 mts.

Para tal efecto la Administración Municipal deberá reglamentar el sistema de incentivos Municipales, por protección del recurso hídrico, en los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente Modificación Excepcional.

**ARTÍCULO 36. TÍTULO DEL CAPITULO SEGUNDO.** El título del CAPITULO SEGUNDO, del SUBCAPÍTULO PRIMERO DEL TÍTULO TERCERO del LIBRO SEGUNDO del presente REGLAMENTO quedará así:

#### **CENTROS POBLADOS RURALES FUERA DE LA RESERVA**

**ARTÍCULO 37. Modifíquese el artículo 94 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 94. CENTROS POBLADOS RURALES FUERA DE LA RESERVA (SU<sub>sn</sub>).** Son los centros poblados rurales ubicados fuera del área de Reserva Forestal que cuentan con restricciones ambientales menores, infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su parcelación y construcción, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de parcelación incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con construcciones, que



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO PRIMERO. SUELO DE CENTROS POBLADOS RURALES DESARROLLADO (Sud).** Son las áreas que se han desarrollado durante toda la vida de existencia de los 18 corregimientos que posee procesos de parcelación incompletos y cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía eléctrica, acueductos y redes de alcantarillados o saneamiento básico a través del sistema de pozas sépticas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SUELO NO DESARROLLADO EN CENTROS POBLADOS RURALES. (SU-Exp).** Son las áreas de los territorios corregimentales que cuentan con infraestructura parcial de servicios públicos y con la posibilidad de contar con la dotación restante que pueden ser habilitadas para asentamientos humanos durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial donde se podrán localizar programas de vivienda y los equipamientos necesarios y deficitarios para generar mejores condiciones de hábitat en el sector rural.

**PARÁGRAFO TERCERO. DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS.** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 16 del Decreto 3600 de 2007, la Administración Municipal deberá delimitar los veinticinco (25) centros poblados rurales, en los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente Modificación Excepcional.

**ARTÍCULO 38. Modifíquese el PARÁGRAFO SEXTO y se derogan los PARÁGRAFOS SEPTIMO Y OCTAVO del artículo 100 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRAFO SEXTO. SUELOS PARA INDUSTRIA EXTRACTIVA FUTURA:** Son las áreas para desarrollo minero que deben ser incorporadas a los planos del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante el procedimiento de revisión, total o parcial, o modificación excepcional del POT-VALL, una vez sean realizados los estudios técnicos y estos sean avalados por las autoridades nacionales, ambientales y municipales por lo cual se incorporaran definitivamente como áreas mineras.

**ARTÍCULO 39. Modifíquese el artículo 101, en cuanto a que se deroga el párrafo tercero, se modifican el PARÁGRAFO PRIMERO y el primer párrafo del PARÁGRAFO SEGUNDO, y se deroga el último párrafo del PARÁGRAFO SEGUNDO, del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**PARÁGRAFO PRIMERO. SUELO SUBURBANO DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES. (Ssu-M).** Son suelos que se localizan sobre la salida de la ciudad sobre la vía a la Paz que poseen actividades múltiples y suburbanas, que se desarrollan en el corredor de esta vía regional.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VIA LA PAZ. ( Ssu-Mvp).** Es una Franja múltiple en las que se desarrollan actividades de tipo industrial, institucional educativo de aprendizaje, comercio de tipo recreativo, actividades agrícola, pecuario, pequeñas industrias, trilladora de café, ladrillera, trituradora de materiales, distribuidora de gas, bodegas, estaderos, viveros, moteles, plaza de ferias y fincas agrícolas. Con una longitud aproximada de 3.2 Kilómetros, un área aproximada de 214.5 Hectáreas, y un ancho promedio de 300 metros medidos desde el borde de la vía.

**ARTÍCULO 40. Modifíquese el artículo 106 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 106. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN ORIGINADOS EN RIESGOS POR INUNDACIÓN LOCALIZADOS EN CERCANÍA A ÁREAS URBANAS.** Comprende el suelo localizado por los estudios realizados por el IDEAM en asocio con CORPOCESAR y la ALCALDIA MUNICIPAL, según convenio de Septiembre de 2004, los cuales se localizan en la margen derecha e izquierda del río Guatapurí, entre el Puente de Hurtado y los barrios de la margen derecha del río Guatapurí, suelos que están recurrentemente sometidos a los fenómenos de avenidas torrenciales que producen inundaciones en un vasto sector del área rural del municipio, en cercanías de la ciudad de Valledupar.

El estudio determinó los grados de amenaza sobre las áreas adyacentes al río conocidas como llanuras o planicies de inundación, las cuales determinaron los grados de amenaza alta, media y baja para el sector, contenidos en la Plancha 2 de 3 Mapa de Amenazas por inundación Río Guatapurí.

**PARÁGRAFO PRIMERO. SUELOS DE PROTECCIÓN DE AMENAZA ALTA:** Son suelos dentro de la ronda técnica del río Guatapurí, en zona de amenaza alta de inundación determinada por los estudios realizados por el IDEAM en asocio con CORPOCESAR y la ALCALDIA sobre la zona del cauce del río, donde no es permitido ninguna actividad que pongan en riesgo las vidas humanas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SUELOS DE PROTECCIÓN DE AMENAZA MEDIA:** Son suelos dentro de la ronda técnica del río Guatapurí, en zona de amenaza media de inundación determinada por los estudios realizados por el IDEAM en asocio con CORPOCESAR y la ALCALDIA sobre la zona del cauce del río, donde no es permitida la actividad residencial **pero si el recreacional campestre.**

**PARÁGRAFO TERCERO. SUELOS DE PROTECCIÓN DE AMENAZA BAJA:** Son suelos dentro de la ronda técnica del río Guatapurí, en zona de amenaza baja de inundación determinada por los estudios realizados por el IDEAM en asocio con CORPOCESAR y la ALCALDIA sobre la zona del cauce del río, donde es permitida la actividad residencial y otras complementarias. Ver Plano P5-10



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 41. Modifíquese el PARÁGRAFO SEGUNDO del artículo 107 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EN ZONA RURAL DE VALENCIA DE JESUS.** Son suelos localizados en el caserío de los calabazos área rural del corregimiento de Valencia de Jesús que presenta inundaciones en época de invierno.

**ARTÍCULO 42. Modifíquese el párrafo cinco del PARÁGRAFO TERCERO del artículo 112 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**V-3-C:** 12.00 mts de franja de Vial o la franja vial existente que prevalece, una sola calzada de 6.00 mts ancho, 0.50 mts de berma a cada costado, 2.50 mts libres a cada costado de la calzada de franja de protección ambiental.

**ARTÍCULO 43. Modifíquese el PARÁGRAFO SEXTO del artículo 113 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRAFO SEXTO. SUELO DE PROTECCIÓN POR LOCALIZACIÓN DE FUENTE DE ABASTECIMIENTOS DE LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES** Son los suelos donde se localizan las fuentes de captación de las aguas de ríos y quebradas a los acueductos de las cabeceras corregimentales y áreas veredales convirtiéndose en área de interés estratégicos reglamentadas por la Ley 99 de 1993.

**ARTÍCULO 44. Modifíquese el artículo 117 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 117. SUELO URBANO SEGÚN TRATAMIENTOS.** A esta categoría corresponde el suelo urbano de la ciudad de Valledupar, con la sectorización correspondiente a los tratamientos urbanísticos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. SUELO URBANO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (SU-CH).** Con este tratamiento están definidas 25 manzanas y sus respectivos predios del centro de la ciudad. El objeto de este tratamiento es la protección y recuperación urbanística, ambiental y arquitectónica del centro histórico, restringiendo las modificaciones de las estructuras existentes y regulando las nuevas construcciones para que no deterioren todo el conjunto, de esta manera la conservación de la memoria urbana de tipo urbanístico y edilicio es el propósito de este tratamiento. Las disposiciones del Acuerdo 039 de 1993, que adopta el Plan Centro, sólo aplican en las 25 manzanas del centro histórico, aquí identificadas:

- Altagracia (manzanas 13 y 8)
- Cerezo (manzanas 14,15, 31, 32, 33, 47, 48, 49, 71 y 72)
- Garita (manzanas 12 y 30)
- Guajira (manzanas 16,17,18 y 19)



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Cañaguat (manzanas 34, 35, 36, 50, 51, 52 y 52)

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SUELO URBANO DE CONSOLIDACIÓN (SU-CU).** Son zonas de Consolidación aquellas que han alcanzado un alto grado de afianzamiento de sus actividades y de su estructura física y ambiental (Andenes, antejardines, zonas verdes, alturas y volumetría) entrando su conjunto a formar parte del sistema de espacio público en bien privado. Son de conservación también los barrios, urbanizaciones, conjuntos, agrupaciones y edificios que han sido construidos con licencia siguiendo las normas urbanísticas vigentes y los barrios de invasión que se han legalizado entregando al municipio sus respectivas áreas de cesión.

El proceso de adiconamiento de nuevas zonas se hizo con base en la información estadística de estratificación, en la cual el 100% de las vías de estos barrios estaban pavimentadas y casi el total de los frentes de manzana tenían andén y antejardín.

Las áreas en tratamiento de Consolidación representan en su conjunto cerca del 30% del suelo actualmente urbanizado. A esta categoría entran las nuevas urbanizaciones que se construyan en un futuro en la ciudad y que entreguen las viviendas con todo el equipamiento de vías, andenes, servicios públicos, parques y zonas verdes, las cuales deben tener su respectiva reglamentación interna para futuras construcciones adicionales. Los barrios con este tratamiento, entre otros, son:

Álamos II y III	Los Cortijos
Alfonso López	Los Milagros
Arizona II	Manantial
Azúcar Buena	Músicos
Cañaguat	Novalito
Casimiro Maestro	Obrero
Chimila	Pablo VI
Ciudad Jardín	Pontevedra
Ciudad Tayrona	Primero de Mayo
Conjunto Residencial Norte	Rincón del Amparo
Conjunto Residencial Rosalia	San Carlos
Don Carmelo	San Clemente



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Don Alberto	San Francisco
Francisco el Hombre	San Joalquin
Gaitan	Serranilla
Iracal	Simon Bolívar
La Ceiba	Urbanización Altagracia
La Garita	Urbanización la Ceiba
Loperena	Urbanización los Mayales
Los Angeles	Urbanización Villa Clara
Los Campanos	Villa Adriana
Los Cocos	Villa Concha
Villalba	Villa Daniela

**PARÁGRAFO TERCERO. SUELO URBANO DE HABILITACION O MEJORAMIENTO INTEGRAL.** El tratamiento de Habilitación esta dado para zonas y barrios de la ciudad que no tienen su infraestructura completa y que están en proceso de consolidación. En la metodología para determinar estas zonas se utilizó la información estadística por lados de manzana de la estratificación socioeconómica actualizada a diciembre de 1998, teniendo en cuenta las siguientes variables:

- **Estado de las vías,** se tomó como indicador el porcentaje de lados de manzana con sendero o camino (1) y vías vehiculares en tierra (3).
- **Los andenes,** en esta variable se tomó como indicador el porcentaje de lados de manzana sin anden (1).

Otro criterio para determinar este tratamiento fue el estado legal del barrio y/o urbanización, es decir, si se han entregado las áreas de cesión de vías, zonas verdes y equipamientos al municipio.

**PARÁGRAFO CUARTO. SUELO URBANO DE RENOVACIÓN URBANA (SU-RH).** Este tratamiento es asignado a zonas de la ciudad en donde se han deteriorado sus estructuras por el impacto de sus actividades nuevas e inadecuadas, por el deterioro físico y ambiental provocado por la falta de mantenimiento de sus infraestructuras iniciales.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

El objetivo con este tratamiento es el de rehabilitar su estructura física y espacio público de acuerdo con la nueva actividad siempre y cuando esta se haya consolidado, procurando no afectar a otras zonas y restituir el espacio público en zonas donde debe mantenerse la actividad original. Los barrios objeto de este tratamiento, entre otros, son:

- Guatapurí
- San Jorge
- Sicarare
- Keneddy
- El Carmen
- Santodomingo

**PARÁGRAFO QUINTO. SUELO URBANO DE REDESARROLLO (SU-Re).** Este tratamiento es para zonas con alto grado de deterioro físico y ambiental localizadas en zonas estratégicas de la ciudad, en las cuales a través de un cambio de infraestructura, se deben adecuar para nuevas actividades, propuestas por el POT. En este tratamiento se encuentra toda la zona del Macroproyecto de la Granja.

Los barrios objeto de este último tratamiento, son, entre otros, Gaitan y La granja.

Para los asentamientos existentes al interior de los suelo de protección del río Guatapurí, la acequia Las Mercedes, el humedal El Eneal y del Arroyo El Mamón, el Municipio formulará e implementará acciones conducentes para su reubicación en un plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigencia de la presente modificación.

**ARTÍCULO 45. Modifíquese el artículo 119 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 119. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA (SE).** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

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

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo programado concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

El Suelo de Expansión Urbana lo conforman las cuatro áreas de expansión urbana, determinadas en el P2-10 Plano de Clasificación del Suelo Municipal, dos de ellas, destinadas a vivienda de interés social, VIP, con 91.64 y 82.87 hectáreas respectivamente y dos a la actividad industrial, de 28.2 y 77.4 hectáreas, respectivamente, las cuatro situadas en el Suroccidente del casco urbano del municipio.

El Suelo de Expansión Urbana Industrial Uno se destinará a la Actividad Industrial correspondiente a los Grupos 3, 4, 5 y 6.

**ARTÍCULO 46. Modifíquese el artículo 120 en cuanto a que se modifica la primera viñeta del PARÁGRAFO PRIMERO, se adiciona una viñeta al PARÁGRAFO SEGUNDO, se modifica el PARÁGRAFO TERCERO se adicionan los PARÁGRAFOS CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SEPTIMO, del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

- **Cerro Hurtado:** Localizado al Nororiente de la ciudad ocupa un área de 38.12ha. Exceptuando la manzana de la Urbanización Santa Rosalía, ubicada en la Falda del Cerro Hurtado, en los términos definidos en EL Artículo 12 de la Modificación Excepcional, que modifica el Artículo 18 del Acuerdo 064 de 1999.
- **Acequia Guatapurí Salguero.** Nace en el río Guatapurí y recorre la ciudad en sentido Norte-Sur por el costado Oriental, hasta salir del perímetro sanitario. Su área de protección ocupa 14.93 ha.

**PARÁGRAFO TERCERO. SUELOS DE PROTECCIÓN REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Todo el sistema de redes de Servicios Públicos Domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono y gas, se constituyen en suelo de protección ambiental, franjas de ancho diferente de acuerdo a restricciones y normas de cada empresa.

**PARÁGRAFO CUARTO. SUELO DE PROTECCIÓN REDES ELECTRICAS (SU-PR).** Se trata de las franjas que es preciso conservar, debajo de las redes de alta tensión. En esta franja no es permitido construir ningún tipo de edificación menos edificaciones residenciales

- **Línea Valledupar - San Juan de 110 Kw:** Su área de afectación ocupa 8.56ha y corresponden a una franja de 20.00 mts.
- **Línea Valledupar - Cuestecita de 220 Kw:** Esta línea afecta un total de 4.6ha y corresponde a una franja de 32.00 mts.
- **Línea Valledupar -El Copey de 110 Kw:** El área de afectación de esta línea es de 5.1ha.y corresponden a una franja de 20.00 mts.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Línea Valledupar - Codazzi de 220 Kw:** Su área de influencia es de 7.16ha. y corresponden a una franja de 32.00 mts.

**PARÁGRAFO QUINTO. AFECTACIÓN DEL SISTEMA DE REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** Las franjas de protección para las redes del sistema de acueducto y alcantarillado se establecen de la siguiente manera:

**a). SISTEMA DE ACUEDUCTO.** En áreas de desarrollo urbano se deberán prever franjas de protección para la tubería de agua potable del sistema de redes matrices en diámetro entre 6" y 24" ( en los tres distritos de presión), con una franja de protección de 3 mts al lado de cada eje de la tubería que permitan en un futuro las posibles reparaciones y ampliaciones.

TUBERÍA ACUEDUCTO	PROTECCIÓN
Tubería de 6" a 24" o mayores diámetros	3 ML a cada lado del Eje

**b). SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO.** Establézcanse áreas de protección para las tuberías de mayores diámetros o redes colectoras en áreas de desarrollo urbano con las siguientes afectaciones:

TUBERIA ALCANTARILLADO SANITARIO	PROTECCIÓN
Tubería de 10" a 36"	5 ML a cada lado del Eje
Tubería de 1,1 a 1,2 Mts	6 ML a cada lado del Eje

Las áreas anteriormente descritas no podrán ser edificadas y deben permitir el acceso inmediato y rápido para las reparaciones y futuras ampliaciones, sobre estos suelos de protección podrán destinarse al sistema de vías públicas de la ciudad. A las redes de Acueducto y Alcantarillado localizadas en el área de influencia de la empresa hasta en la condición de reserva forestal se les define la misma afectación que para el área urbana.

**PARÁGRAFO SEXTO. SUELO DE PROTECCIÓN DE REDES PRIMARIAS DE GAS NATURAL.** Se define la franja de protección como el área requerida por las redes, a fin de evitar el desarrollo de actividades de ocupación, intervención o actividades inseguras cerca de ellas. El ancho de cada franja esta determinado por el tipo y naturaleza de cada red, que será determinado por cada empresa con base en reglamentaciones o regulaciones de tipo nacional o internacional.

La administración Municipal, en un plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigencia de la presente modificación, delimitará cartográficamente, las zonas de protección del sistema de redes primarias de gas natural, consultando con las empresas correspondientes y con base en reglamentaciones o regulaciones de tipo nacional e internacional.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO SEPTIMO. SUELOS DE PROTECCIÓN REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS. (SU-PR AA)** Se trata de las franjas no edificables afectadas por las redes de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Natural entre otros, sobre las cuales se deben tener en cuenta que las empresas prestadoras de servicios públicos ocuparán el espacio público requerido para las actividades de extracción, transporte, producción, transmisión y utilización de cada servicio, previa expedición de Licencia de Intervención y Ocupación del espacio Público por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 47. Modifíquese el artículo 121 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 121. SUELO DE PROTECCIÓN LAGUNA DE OXIDACIÓN (SU-P Laguna).** Localizada al Suroriente de la ciudad, ocupa una área de 127.5 ha, según las normas establecidas en el RAS 2000, presenta una franja de protección de un kilómetro, se constituyen en suelo de protección ambiental, sobre la cual no se puede construir, ni urbanizar en un radio de 1 Kilómetro, existiendo dentro de este algunas viviendas construidas de la urbanización los Cocos que colindan con esta.

**ARTÍCULO 48. Modifíquese el artículo 122 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 122. SUELO DE PROTECCIÓN AEROPUERTO. (SP-EE Aeropuerto)** Se trata del suelo colindante con el aeropuerto Alfonso López y tiene las restricciones de la Aeronáutica Civil, normas sobre seguridad en cercanías del Terminal Aéreo. La unidad administrativa especial ha definido tres zonas de restricción que limitan la construcción en altura, de acuerdo con las normas de seguridad que rigen las maniobras de aproximación de las aeronaves en cercanías de la pista del Terminal aéreo. En el municipio, estas tres zonas conformarán las ZONAS DE RESTRICCIÓN, la cual esta definida de la siguiente manera:

- a. **FRANJA DE PISTA.** Es un rectángulo que envuelve la pista de aterrizaje, con ancho de 150.00 mts y largo de 2220.00 mts, los cuales son la suma desde 60.00 mts al comienzo hasta 60.00 mts al final de la longitud de la pista de aterrizaje.
- b. **SUPERFICIES DE TRANSICIÓN.** Son zonas laterales, paralelas a la pista, que comienzan en los bordes de la franja de pista, con una longitud de 315.00 mts perpendiculares a la pista o a 465.00 mts medidas perpendicularmente desde el eje central de la pista principal; la altura en esta zona es variable dependiendo de la posición con respecto al eje de la pista, en tal sentido las edificaciones que se desarrollen en este sector en lo referente a las alturas deberán contar con la aprobación de la aeronáutica civil, la cual determinará si la altura de la edificación no entorpece las operaciones aéreas en las superficies de transición, la cual en todo caso no podrá ser superior a la estipulada en la norma específica de cada zona.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- c. **CONOS DE APROXIMACION.** Son trapecios medidos desde el borde de la franja de pista en sentido longitudinal a la pista, con una longitud de 3000.00 mts. Para las superficies de aproximación, igualmente la altura depende de la posición del sitio con respecto a las cabeceras de la pista principal.
- d. **PERMISOS.** Cuando se vayan a llevar a cabo la construcción o instalación de elementos que estén dentro de las superficies descritas, será la autoridad aeronáutica quien aprobará y autorizará su construcción, mientras no entorpezca la navegación aérea o atente contra la seguridad de la misma. Adicionalmente, toda construcción que se desarrolle en las superficies descritas dependerán de la posición y altura del objeto con respecto a la pista principal, por tal razón deberá contar con el permiso de construcción de la autoridad aeronáutica. Para la ubicación de los planos constructivos de los elementos dentro de las superficies descritas, éstos deberán estar referenciados a coordenadas geográficas.
- Lo que tiene que ver con instalaciones técnicas especiales como son las antenas para radiodifusión, telefonía celular, televisión, conducción de energía, antenas parabólicas, etc., deben llevar el concepto previo de la Aeronáutica Civil, independientemente de su localización con respecto a las superficies limitadoras de obstáculos, por exigencia de las autoridades correspondientes. (Resolución 02801 de julio 22 de 2004)
- e. **APLICACIÓN.** Las normas que limitan alturas son de tipo puramente geométrico, y son independientes de otras consideraciones a que haya lugar en aspectos ambientales tales como la incidencia del ruido de las aeronaves, o la alta exposición a la emanación de gases producidos por las mismas. Para estos casos se deberán realizarse estudios más detallados.
- f. **PROHIBICIONES.** En las áreas aledañas al Aeropuerto, quedan prohibido las actividades urbanas que generen peligro aviario, como lo son criadero de cerdos, botaderos de basuras, ventas de pescado, desechos sólidos, hornos crematorios capaces de producir olores y residuos orgánicos y en general todo lo que genere el hábitat propicio a Aves y Chulos. La Aeronáutica Civil tiene reglamentada una distancia no inferior a 13 Km., medidos desde el eje central de la pista, para actividades urbanas que posiblemente generen peligro aviario.
- g. **RESTRICCIONES.** Por su ubicación, las áreas de influencia del aeropuerto estarán sometidas a alta contaminación por ruido y gases. La autoridad aeronáutica recomienda no desarrollar proyectos de vivienda en las zonas correspondientes a las superficies de transición y conos de aproximación de la pista del aeropuerto, las cuales se convierten en restricciones normativas del presente reglamento. En viviendas construidas, se deberán implementar las obras de insonorización necesarias, a fin de que al interior de la vivienda no se presenten niveles de ruido superiores a los indicados por la Autoridad Ambiental Regional. Esta deberá determinar dichos niveles, de acuerdo con los límites aplicables y las normas correspondientes.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 49. Modifíquese el artículo 124 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 124. SUELOS DE PROTECCIÓN SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS. (SP-SR).** Son en su conjunto todas las áreas pertenecientes al equipamiento recreacional y sistemas de áreas verdes de la ciudad, tales como parques, plazoletas y espacios públicos destinados para la recreación, las cuales se constituyen en suelo de protección.

Con el objeto de propiciar su mejoramiento integral, se cambia el destino y el uso del suelo a la parte del área de cesión de la nevada, que se encuentra ocupado por el asentamiento urbano denominado el futuro de los niños, de AAERec Área de Actividad Especializada Recreacional a AAER-A Área de Actividad Especializada Tipo A, sujeto para su aplicación a que la administración adelante el procedimiento de sustitución contemplado en el Artículo 4° del Decreto 1504 de 1998, para lo cual se identifica, entre otras posibilidades, una franja de terreno de aproximadamente cinco (5) hectáreas, situada en el extremo Noroccidental de la Pieza siete (P7) de las cuales se destinarán al menos tres punto dos (3.2) hectáreas para compensar el área que se desafecta.

**ARTÍCULO 50. Modifíquese la cuarta viñeta del artículo 125 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, la cual quedará así:**

- Que dado el tamaño y crecimiento de las cabeceras corregimentales se requiere definir una malla vial local para iniciar el proceso de conformación y la regulación de sus sistemas viales.

**ARTÍCULO 51. Modifíquese el artículo 126 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 126. DEFINICIÓN** El Plan Vial Rural del Municipio de Valledupar es el sistema estructurante por excelencia del suelo rural, se define para los suelos de los centros poblados rurales, suelos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, suelos de expansión y suelos de protección

El Plan Vial Rural esta conformado por dos grandes subsistemas la Malla vial rural y la malla local de las cabeceras corregimentales.

**ARTÍCULO 52. Modifíquese el PARÁGRFO SEGUNDO del artículo 127 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRFO SEGUNDO. OBJETIVOS EN RELACIÓN A LAS VÍAS DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES.**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Definir el sistema vial local del Nivel Rural que permita disponer en el mediano y largo plazo de vías planificadas que articulen los diferentes sectores y áreas periféricas a las áreas centrales de las cabeceras corregimentales y a su vez permitir la comunicación del mismo con los otros centros rurales, la cabecera municipal, el departamento, la región y el país.
- Conectar planificadamente a todos las áreas y sectores de las cabeceras Corregimentales a través de un sistema vial eficiente y que permita mejorar los niveles de bienestar y una buena calidad de vida.

**ARTÍCULO 53. Modifíquese la primera viñeta y los PARÁGRAFOS TERCERO Y CUARTO del artículo 128 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

- Definir la normatividad y la jerarquización vial para los centros poblados rurales del Municipio de Valledupar.

**PARÁGRAFO TERCERO POLITICAS PARA VÍAS MUNICIPALES.** Fortalecer el sistema vial municipal V3-A, V3-B y V3-C mediante la estructuración de los inventarios del subsistema de vías terciarias, diseño con parámetros técnicos para lograr el mantenimiento, rediseño y gestión de recursos para interconectar óptimamente a los 25 corregimientos, 141 veredas y tres Resguardo Indígenas localizados en el área rural del municipio de Valledupar.

**PARÁGRAFO CUARTO POLÍTICAS PARA VÍAS DE CENTROS POBLADOS RURALES.** Dotar a los centros poblados rurales del diseño y de la normatividad de un sistema vial que permita definir las normas y afectaciones necesarias con que deben contar las cabeceras corregimentales.

**ARTÍCULO 54. Modifíquese el primer párrafo y la tercera viñeta del PARÁGRAFO TERCERO del artículo 129 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**ARTÍCULO 129. LOS SISTEMAS.** El área rural municipal esta compuesto por dos Sistemas, el sistema vial rural y el sistema Vía de los centros poblados rurales. El primero esta compuesto por tres subsistemas viales, Primario o red de Troncales, Secundario o vías Departamentales y Vía Municipales.

- **El subsistema V3-C.** Están conformados por 720.42Kms de vías de los municipios y 86 tramos que unen a las áreas veredas a las cabeceras de los 25 corregimentales, a la malla vial.

**ARTÍCULO 55. Modifíquese el primer párrafo del artículo 130, y el primer párrafo y la primera viñeta de su PARÁGRAFO SEGUNDO, del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 130. SISTEMA DE VÍAS DE LAS CABECERAS DE CORREGIMIENTOS.**

Esta conformado por dos subsistemas de vías por un Subsistema de Vías Regionales-Municipales y el subsistema de Vías de los centros poblados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. VÍAS DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES.** Son los sistemas de Vías Locales de Cabecera corregimental que permiten la circulación vehicular, peatonal, bahías de parqueo temporal y áreas de conducción de redes de servicios públicos. Las cuales se definen para reglamentar la malla vial de la cabecera corregimental.

- **Vías ordenadoras de los centros poblados. SVL 1 (SP-VL1)** se define como el sistema de vía internas a través del cual se comunican los sectores de la cabeceras corregimentales, y se convertirán en el sistema ordenador del paisaje o sistema verde de la cabecera corregimental. Su separador y área de andenes se constituye en el territorio reservado para zona verde, para la localización de redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado sanitario o pluvial, teléfonos, para las redes primarias de gas o energía, etc.).

**ARTÍCULO 56. Modifíquese la tercera viñeta del artículo 132 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, la cual quedará así:**

- **Valledupar-San Juan.** Tramo de Vía Transversal, continuación de la vía Bosconia-Valledupar-San Juan, se inicia en la cabecera Municipal de Valledupar y termina en los límites con la Guajira en el municipio de San Juan, con una longitud de 31.640 mts, atraviesa el área rural de los corregimientos de los Corazones, las Raíces, río Seco, la Vega Arriba, Patillal y Badillo y por último atraviesa la Cabecera del corregimiento de río Seco.

**ARTÍCULO 57. Modifíquese las viñetas dos, tres, y ocho del artículo 133 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, las cuales quedarán así:**

- **Las Raíces-El Alto.** Tramo de Vía del Sistema Departamental V2, se inicia en la intersección con la Raíces-Límite Guajira en el corregimiento de las Raíces y atraviesa la cabecera del corregimiento de las Raíces y su área rural y el de Alto de la Vuelta con una longitud 5.833 mts.
- **El Alto-Badillo.** Tramo de Vía del Sistema Departamental V2 que inicia en el corregimiento del Alto de la Vuelta y atraviesa la cabecera del corregimiento del Alto de la Vuelta y el área rural de los corregimientos de el Alto de la Vuelta y Badillo con una longitud 4.602 mts.
- **Ye Transversal Patillal (Subramal a Patillal).** Tramo de Vía del Sistema Departamental V2. Inicia con la intersección de la transversal Bosconia-Valledupar-



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

San Juan en el corregimiento de Río Seco y atraviesa el área rural de los corregimientos río Seco y la Vega Arriba y termina en la cabecera del corregimiento de Patillal con una longitud 5.799 mts.

**ARTÍCULO 58. Modifíquese las viñetas dos, tres, y de la cinco a la diecinueve del artículo 134 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, las cuales quedarán así:**

- **Guacoche-Los Corazones.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del corregimiento de los Corazones, atravesando la cabecera y parte de su área rural y del corregimiento hasta llegar a la cabecera de Guacoche, con una longitud 7.979 mts.
- **Guacochito- El Alto.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A, se inicia en la cabecera del corregimiento de Guacochito, atravesando la cabecera y parte de su área rural del corregimiento de Guacoche y el alto de la vuelta hasta llegar a la cabecera del mismo, con una longitud 8.303 mts.
- **El Jabo-Guacoche.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A que se inicia en caseríos de El Jabo y recorre parte del área rural del Corregimiento de Guacoche hasta la cabecera Guacoche penetrando por el área comunal con una longitud 1.958 mts.
- **Guacoche-Guacochito.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del Corregimiento de Guacochito atravesando su cabecera y parte de su área rural y del corregimiento Guacoche y Guacochito, por el área Comunal hasta llegar a la cabecera de Guacochito con una longitud 2.578 mts.
- **Patillal-La Mina.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A, se inicia en la cabecera del corregimiento de Patillal atravesando su cabecera y parte de su área rural y del corregimiento Patillal y la Mina hasta llegar a la cabecera de la misma con una longitud 8.260 mts.
- **La Mina-Atánquez.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A que se inicia en la cabecera del corregimiento de la Mina atravesando su cabecera y parte de su área rural y del corregimiento la Mina y Atánquez hasta llegar a la cabecera del mismo con una longitud 6.114 mts.
- **Atánquez-Ye Guatapurí.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del corregimiento de Atánquez atravesando su cabecera y parte de su área rural y del corregimiento Atánquez y Guatapurí hasta llegar a la cabecera del mismo con una longitud 5.139 mts.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Guatapurí-Chemesquemena.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A, inicia en la Ye de la vía Atánquez Guatapurí atravesando su área rural hasta llegar a la cabecera del mismo con una longitud 444 mts.
- **El Alto La Vuelta-Guacochito.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del Corregimiento de Alto la Vuelta-, atravesando el área rural del mismo y Guacochito hasta llegar a la cabecera de Guacochito, con una longitud 8.245 mts.
- **Valledupar (La Popa)-La Mesa.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera urbana del municipio de Valledupar atravesando su área rural y parte del área rural del corregimiento Azúcar Buena, pasa por la nueva Cárcel de Valledupar continua el recorrido por el área rural y hasta llegar a la cabecera de Azúcar Buena en la Mesa con una longitud 12.095 mts.
- **Caracolí-Los Venados.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A que se inicia en la cabecera del Corregimiento de Caracolí, continúa su recorrido atravesando el área rural del mismo y los Venados hasta llegar a la cabecera del mismo con una longitud 7.634 mts.
- **Los Venados -El Perro.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del Corregimiento de los Venados continuando su recorrido en su área rural y de El Perro hasta llegar a la cabecera del mismo, con una longitud 4.517 mts.
- **El Perro-Guaymaral.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del corregimiento de El Perro atravesando el área rural del mismo y parte del área rural de Guaymaral hasta llegar a su cabecera a través del área comunal con una longitud 6.903 mts.
- **Guaymaral-Limite con el Paso.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del Corregimiento de Guaymaral atravesando su área rural hasta llegar a los límites del municipio por el sur con el municipio de El Paso en el corregimiento de el Vallito con una longitud 5.013 mts.
- **Mariangola -El Oasis.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera del corregimiento de Mariangola atravesando el área rural del mismo hasta llegar a la vereda el Oasis en área ondulada de las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta con una longitud 9.677 mts.
- **El Oasis –Villa Germania.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la vereda el Oasis área rural del corregimiento de Mariangola y continua su recorrido por el área rural del corregimiento de Villa Germania hasta llegar a la cabecera con una longitud 14.121 mts.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Valledupar-El Rincón -Cominos de Valerios-Sabana Crespo.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-A. Inicia en la cabecera urbana del municipio de Valledupar en área del rincón atraviesa el área rural de Valledupar y del Corregimiento de Azúcar Buena por la región de Camino de Valerios, continua en el área rural del corregimiento de Sabana Crespo y área de Resguardo Indígena Arhuaco se llega la cabecera de Sabana Crespo con una longitud 20.351 mts.

**ARTÍCULO 59. Modifíquese las viñetas una y dos del artículo 135 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, las cuales quedarán así:**

- **Aguas Blancas-El Oasis.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-B. Inicia en la cabecera del corregimiento de Aguas Blancas atravesando el área rural del mismo y del corregimiento de Mariangola hasta llegar a la vereda el Oasis en la intersección con la vía Mariangola, el Oasis conformando un anillo vial con una longitud 14.000 mts.
- **Ye Patillal-Las Palomas- Badillo.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-B que se inicia en la cabecera del Corregimiento de Badillo atravesando el área rural del mismo y del corregimiento de Patillal donde se intercepta con la transversal Valledupar San Juan (V1) continua por área rural de Patillal hasta llegar a la Intersección con la vía departamental la Vega - Patillal completando un anillo vial en la área corregimental Nororiental con una longitud 14.000 mts.

**ARTÍCULO 60. Modifíquese las viñetas seis, quince, diecinueve, treintaitres, treintaisiete, cincuenta y siete, cincuenta y ocho y sesenta y dos, del artículo 136 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, las cuales quedarán así:**

- **Río Seco-Cerro Murillo.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que se inicia en la cabecera del Corregimiento de Río Seco, continua hacia el occidente en área rural hasta llegar a la vereda Cerro Murillo en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta con una longitud 15.500 mts.
- **Los Haticos-Atánquez.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que inicia en la cabecera del Corregimiento de los Haticos, continua hacia occidente por el área rural de los Haticos y de Atánquez y se llega a la cabecera del corregimiento de Atánquez con una longitud 1.700 mts.
- **La Mesa-Azúcar Buena-La Montaña-La Colombia.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que se inicia en la cabecera del corregimiento de Azúcar Buena (La Meza) y continua hacia el noroccidente en el área se pasa por la Vereda la Montaña y se llega a la vereda la Colombia área rural del corregimiento de Azúcar Buena en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta con una longitud 19.369 mts.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Mariangola-Río Caño Viejo-Río Cesar.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que se inicia en la cabecera del corregimiento de Mariangola, continua en dirección suroriente en área rural del mismo se pasa por el río caño Viejo y se llega al río Cesar en el área rural del corregimiento de Mariangola con una longitud 23.000 mts.
- **Mariangola-Río Cesar.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que se inicia en la cabecera del corregimiento de Mariangola, continua en dirección suroriente y se llega al río Cesar en el área rural del corregimiento de Mariangola con una longitud 15.300 mts.
- **Los Venados-Sabanitas.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que se inicia en la cabecera del corregimiento de los Venados, continua en dirección suroriente a la región de Sabanitas, del área rural del corregimiento de Caracolí con una longitud 8.000 mts.
- **Los Venados-Arroyo Las Mulas.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que en la cabecera del corregimiento de Los Venados, continua en dirección suroccidente en el área rural hasta llegar al arroyo Las Mulas 6.800 mts.
- **Los Venados Río Garupal.** Tramo de Vía del Sistema Municipal V3-C que se inicia en la Cabecera del corregimiento de los Venados y continua en dirección oriente hasta llegar al río Garupal en el área rural del corregimiento de los Venados con una longitud 14.600 mts.

**ARTÍCULO 61. Modifíquese el primer párrafo y la viñeta dos, del artículo 140 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**ARTÍCULO 140. SISTEMA DE VÍAS DE CENTROS POBLADOS RURALES.** Esta conformado por dos subsistemas de vías de las cabeceras corregimentales compuesta por un subsistema de vías regionales municipales y el subsistema de vías locales

- **Subsistema Departamental y Municipal V2-V3A-V3B y V3C.** Permiten canalizar la circulación vehicular, peatonal, de la zona rural y parte de la cabecera a través del área corregimental.

**ARTÍCULO 62. Modifíquese el primer párrafo y la viñeta uno, del artículo 141 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**ARTÍCULO 141. VÍAS LOCALES.** Son los sistemas de vías locales de cabeceras corregimentales que permiten la circulación vehicular, peatonal, y áreas de conducción de redes de servicios públicos hacia los sectores de los corregimientos que deben definirse para reglamentar la malla vial de los centros poblados rurales.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Vías ordenadoras de centros poblados rurales SVL 1 (SP-VL1).** Permiten la comunican los barrios con las áreas céntricas de la cabeceras corregimentales, y se convertirán en el sistema ordenador del paisaje o sistema verde de la cabecera corregimental.

**ARTÍCULO 63. Modifíquese el artículo 142 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedarán así:**

**ARTÍCULO 142. SECCIONES TRANSVERSALES DE CADA SUBSISTEMA.** Las especificaciones técnicas fueron obtenidas del Manual de Diseño Geométrico de Carreteras del Instituto Nacional de Vías.

**ARTÍCULO 64. Modifíquese el primer párrafo, y el tercer párrafo de la tercera viñeta del artículo 143 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**ARTÍCULO 143. SISTEMA VÍAL RURAL** Se compone de vías troncales, vías del sistema departamental y municipal y vías de los centros poblados rurales.

**V-3-C:** 12.00 mts de franja vial o si la existente fuere mayor esta prevalece, 6.00 mts ancho de calzada, 0.50 mts de berma a cada de cada calzada, 2.50 mts libres de franja de protección ambiental a cada costado de la berma.

**ARTÍCULO 65. Modifíquese el artículo 144 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 144. SISTEMA VÍAL DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES.** Son todas las vías del orden regional, departamental, municipal y local que tienen relación sobre la malla vial del corregimiento permitiendo su integración de los diferentes sectores y de la misma cabecera con el sistema Municipal y regional.

**ARTÍCULO 66. Modifíquese el título del PARÁGRAFO PRIMERO del artículo 145 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**PARÁGRAFO PRIMERO SISTEMA DE VÍAS DE CENTROS POBLADOS RURALES.**

**ARTÍCULO 67. Modifíquese los PARÁGRAFOS SEGUNDO, TERCERO y CUARTO del artículo 147 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así:**

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CONSTRUCCION DE DUCTOS.** Será condición previa para la construcción de una vía o una intersección, la instalación de los ductos para las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, teléfonos, alumbrado



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

público, distribución de energía eléctrica, semaforización, gas, etc.), al igual en vías regionales V1-V2 y V3-A.

**PARÁGRAFO TERCERO: NORMAS SOBRE EL TRATAMIENTO DEL PAISAJE EN ACERAS PEATONALES.** A fin de mantener un clima y temperatura ambiente agradable y ofrecer sombra al peatón, los andenes y/o aceras de tipo peatonal en sus zonas blandas deben arborizarse preferiblemente con especies nativas que ofrezcan sombra, de acuerdo a lo que establezca CORPOCESAR y/o el Municipio de Valledupar en su momento, y será obligación de los urbanizadores y constructores proveer este tratamiento.

**PARÁGRAFO CUARTO. APOYO DE LA AUTORIDAD AMBIENTAL.** Se requerirá de la Autoridad Ambiental el apoyo en el sentido de proveer el inventario de flora nativa, con claridad sobre el tamaño y forma de la estructura de cada especie, su sistema radicular y sus condiciones para su reproducción.

**ARTÍCULO 68. Modifíquese el artículo 148 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 148. ADOPCIÓN DE INSTRUMENTOS DEL PLAN VÍAL.** Adóptese como Plan Vial Rural de Valledupar el trazado, clasificación y usos de las vías conforme al plano elaborado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 69. Modifíquese el artículo 149 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 149. LEGALIZACIÓN DE PLANOS.** Una vez entre en vigencia la presente Modificación Excepcional, copias de los correspondientes planos, debidamente firmados por el Alcalde Municipal y el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, deberán reposar en la Oficina Asesora de Planeación Municipal, Secretaría de Obras Públicas del Municipio, y demás entidades del orden central o descentralizado que intervengan en el espacio vías, así como las empresas de servicios públicos.

**ARTÍCULO 70. Modifíquese el artículo 150 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 150. ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA MALLA VÍAL RURAL PRINCIPAL.** La adquisición de predios para la construcción de la malla vial principal rural del municipio se realizará según las competencias y jerarquía de las vías. La compra o negociación con los propietarios de tierras, para la construcción de los subsistemas municipal rural y de cabeceras las V3A, B y C, las asumirá el municipio y en los nuevos sectores de las cabeceras, serán construidas íntegramente por cuenta de los parceladores.

**ARTÍCULO 71. Modifíquese el artículo 151 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 151. VÍAS Y ESTACIONAMIENTO.** El parcelador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y estacionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de vías estará de acuerdo con las necesidades y diseños de la parcelación. El área destinada a estacionamientos deberá regirse por el número de cupos exigidos en cada sector.

**ARTÍCULO 72. Modifíquese el artículo 152 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 152. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL.** Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una parcelación y de conformidad con el Plan Vial Rural, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V-1, V-2, V3-A, B y C, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 73. Modifíquese el artículo 153 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 153. NORMAS Y ASPECTOS INSTITUCIONALES.** Encárguese a la Oficina Asesora de Planeación Municipal de estudiar los proyectos de construcción de las vías e intersecciones del Plan Vial Rural.

**ARTÍCULO 74. Modifíquese el artículo 154 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 154. ENCARGOS ESPECIALES.** Encárguese a la Oficina Asesora de Planeación la elaboración de los proyectos de construcción de las vías e intersecciones del Plan Vial Rural, y de adelantar los estudios necesarios para que los inmuebles beneficiados con los proyectos contribuyan a su financiamiento.

**PARÁGRAFO ÚNICO. APROBACIÓN DE PLANOS.** Para que los proyectos puedan ser ejecutados requieren de la aprobación de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, así como la aprobación de cada una de las empresas de servicios para los subproyectos respectivos.

**ARTÍCULO 75. Modifíquese el artículo 155 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 155. AUTORIZACIÓN.** Autorízase al Sr. Alcalde para que en un plazo máximo de 12 meses, contados a partir de la fecha de sanción del presente Reglamento, contrate los estudios que se precisen para materializar en planos a las afectaciones de la totalidad de las vías e intersecciones que conforman el Plan Vial Rural, a fin de cumplir con lo dispuesto sobre este tipo de afectaciones en los artículos 122 de la Ley 388 de 1997 y 37° de la Ley 9ª de 1989, que establecen que para efectos de garantizar el



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

Así mismo que toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la Ley. Para los efectos de la Ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

**ARTÍCULO 76. Modifíquese el artículo 157 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 157. ENCARGO A LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** Esta oficina debe diseñar y complementar el Sistema de Información Georeferenciado del Plan Vial Rural y sus afectaciones, a nivel cartográfico escala 1:25000 en área rural, y 1:12.500, en área urbana, con coordenadas origen IGAC.

**ARTÍCULO 77. Modifíquese el artículo 159 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 159. DEFINICIÓN.** El Plan Vial Urbano de la ciudad de Valledupar es el sistema estructurante por excelencia del suelo urbano y de expansión. En el tiempo se ha reglamentado por medio de los Acuerdos 015 y 017 de 1990. El segundo complementó al primero en concordancia con el desarrollo de la ciudad y de los perímetros urbanos establecidos. Se conforma por dos grandes subsistemas: la Malla Vial arterial y la red de Vías Locales.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 78. Modifíquese el primer párrafo del artículo 160 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 160. OBJETIVOS.** El Plan Vial Urbano de la ciudad de Valledupar consiste en una malla estructurada que consulta los criterios generales de Ordenamiento del Territorio Urbano, que obedece a los siguientes objetivos:

**ARTÍCULO 79. Modifíquese las viñetas cinco y seis del artículo 164 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, las cuales quedarán así**

- **V-2 En áreas sin urbanizar:** Sección de 35 mts, andenes de 5 mts a cada costado, 2 calzadas de 7.50 mts cada una y separador o interceptor de 10 mts.
- **V-2 En áreas urbanizadas:** Secciones entre 30.00 mts, andenes de 5.00 mts a cada costado, 2 calzadas de 7.50 mts cada una y separador de 5.00 mts y Sección de 24.00 mts, andenes de 4.00 mts cada uno, 2 calzadas de 7.00 mts cada una y separador de 2.00 mts.

**ARTÍCULO 80. Modifíquese el artículo 166 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 166. INTERSECCIONES.** Adóptese como sistema de intersecciones tipo glorieta, las que se enumeran en los párrafos siguientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO. SISTEMA DE GLORIETAS.** Sistema de glorietas, actualmente consolidadas.

- **Glorieta “Cacique Upar”,** Avenida Simón Bolívar con Avenida Badillo; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Remodelada y construida.
- **Glorieta “De la Popa”,** Avenida de la Popa y Avenida de la Villa Olímpica; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Construida.
- **Glorieta “Del Obelisco”,** Avenida Fundación con Avenida Badillo y Avenida de la Villa olímpica; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Remodelada y construida.
- **Glorieta “Las Pioneras”,** Avenida Simón Bolívar y Avenida Las Pioneras; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Construida.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Glorieta “De la Ceiba”**, Avenida Fundación con avenida Simón Bolívar; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Construida.
- **Glorieta “Hernando de Santana”**, Avenida Salguero con Avenida de los Nísperos; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Construida.
- **Glorieta “María Mulata”**, Avenida la Popa con Avenida Simón Bolívar; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Construida.
- **Glorieta “Del Pedazo de Acordeón”**, Avenida Simón Bolívar con avenida de los Guayacanes; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. Construida.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SISTEMA DE GLORIETAS COMPLEMENTARIAS.** Son complementarias y reglamentadas mediante Acuerdo 015 de 1993.

- **Glorieta “De la Central de Abastos”**, Boulevard de las Mercedes con Avenida Fundación; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. No construida.
- **Glorieta “Los Alamos”**, localizada en inmediaciones de Villa Taxi; localización de una torre de alta tensión del sistema de Corelca; Radio de paramentación: 62.00 mts; radio de bordillos: 57.00 mts; y radio de glorieta 50.00 mts. No construida.
- **Glorieta “Del Aeropuerto”**, Localizada en las proximidades del Aeropuerto Alfonso López, en la intersección de las Avenidas Simón Bolívar y la Avenida Alfonso López; Radio de paramentación: 50.00 mts; radio de bordillos: 45.00 mts; y radio de glorieta 38.00 mts. No construida.
- **Glorieta “De Los Gallos”**, Localizada en la intersección de la Avenida Simón Bolívar con la Calle 16C; Radio de paramentación: 30.00 mts; radio de bordillos: 25.00 mts; y radio de glorieta 18.00 mts. Construida.
- **Glorieta “La Casa Del Abuelo”**, Localizada en la intersección de la Carrera 19C con la Calle 13B bis; Radio de paramentación: 29.00 mts; radio de bordillos: 24.00 mts; y radio de glorieta 17.00 mts. Construida.

**PARÁGRAFO TERCERO. GLORIETA DEL SESQUICENTENARIO DE VALLEDUPAR O DISTRIBUIDOR DEL LOPERENA.** El distribuidor más importante de la ciudad; la zona se ha declarado de utilidad pública mediante Acuerdo Municipal. Se dispone entre paramentos de construcción de los barrios vecinos de 125.00 mts en el sector más



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

estrecho y de 140.00 a 215.00 mts en los más amplios. Se trata de cerca de 2.5 has; El tratamiento del paisaje incluirá flora nativa y zona blanda baja para servir de lugar de amortiguación de aguas lluvias. En el diseño de esta glorieta se tratará con especial atención el sistema de aguas pluviales y la geometría con todo el sistema de vías que a ella converge. Se incluirá principalmente afectando las vías actuales y la construcción existente en la manzana catastral 200 del sector 1.

**ARTÍCULO 81. Modifíquese el PARÁGRAFO TERCERO del artículo 170 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**PARÁGRAFO TERCERO: APOYO DE LA AUTORIDAD AMBIENTAL.** Se requerirá de la Autoridad Ambiental el apoyo en el sentido de proveer el inventario de flora nativa, con claridad sobre el tamaño y forma de la estructura de cada especie, su sistema radicular y sus condiciones para su reproducción.

**ARTÍCULO 82. Modifíquese el artículo 171 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 171. ADOPCIÓN DE INSTRUMENTOS DEL PLAN VIAL.** Adóptese como Plan Vial Urbano de Valledupar el trazado, clasificación y usos de las vías conforme al plano elaborado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO ÚNICO. AUTENTICACIÓN DE PLANOS.** Copias de estos planos, debidamente firmados por el Alcalde Municipal y el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, deberán reposar en la Oficina de Asesora de Planeación Municipal, Secretaría de Obras Públicas del Municipio, y demás entidades del orden central o descentralizado que intervengan en el espacio vial, así como las empresas de servicios públicos.

**ARTÍCULO 83. Modifíquese el artículo 172 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 172. ADQUISICION DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA MALLA VIAL PRINCIPAL.** La adquisición de predios para la construcción de la malla vial principal de la ciudad se hará por compra o negociación con los propietarios de tierras, para la construcción de los subsistemas V-1 y V-2. Las vías del subsistema V-3 en áreas de expansión, serán construidas íntegramente por cuenta de los urbanizadores.

**ARTÍCULO 84. Modifíquese el artículo 174 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 174. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL.** Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 85. Modifíquese el artículo 175 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 175. NORMAS Y ASPECTOS INSTITUCIONALES.** Encárguese a la Oficina Asesora de Planeación Municipal de estudiar los proyectos de construcción de las vías e intersecciones del Plan Vial Urbano, así como el cumplimiento de las disposiciones del Plan Vial Urbano en los proyectos de edificaciones públicas o privadas, licenciadas por los curadores urbanos.

**ARTÍCULO 86. Modifíquese el artículo 176 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 176. ENCARGOS ESPECIALES.** Encárguese a la Oficina Asesora de Planeación la elaboración de los proyectos de construcción (Escala 1:500 o 1:1000) de las vías e intersecciones del Plan Vial Urbano, y de adelantar los estudios necesarios para que los inmuebles beneficiados con los proyectos contribuyan a su financiamiento.

**PARÁGRAFO ÚNICO. APROBACION DE PLANOS.** Para que los proyectos puedan ser ejecutados requieren de la aprobación de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, así como la aprobación de cada una de las empresas de servicios para los subproyectos respectivos.

**ARTÍCULO 87. Modifíquese el artículo 177 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 177. AUTORIZACIÓN.** Autorízase al Sr. Alcalde para que en un plazo máximo de 12 meses, contados a partir de la fecha de sanción del presente Reglamento, contrate los estudios que se precisen para materializar en planos a las afectaciones de la totalidad de las vías e intersecciones que conforman el Plan Vial Urbano, a fin de cumplir con lo dispuesto sobre este tipo de afectaciones en los artículos 122 de la Ley 388 de 1997 y 37° de la Ley 9ª de 1989, que establecen que para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

Así mismo que toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la Ley. Para los efectos de la Ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

**PARÁGRAFO ÚNICO. SANCIONES.** Los particulares que sin permiso de las autoridades desarrollen proyectos, definitivos o provisionales, en las áreas destinadas para las vías del Plan Vial Urbano, se harán acreedores a las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 88. Modifíquese el artículo 178 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 178. ENCARGO A LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN.** Esta oficina debe diseñar y complementar el Sistema de Información Georeferenciado del Plan Vial Urbano y sus afectaciones, a nivel cartográfico escala 1:2000, coordenadas origen IGAC.

**ARTÍCULO 89. Modifíquese el artículo 191 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, adicionándole una viñeta, la cual quedará así**

- Elementos complementarios tales como componentes de la vegetación natural e intervenida, y componentes del amoblamiento urbano; Mobiliario y Señalización.

**ARTÍCULO 90. Modifíquese la última viñeta y adiciónese cinco párrafos, del artículo 195 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así**

- Espacio público en bienes privados.

**PARÁGRAFO PRIMERO. RED DE ANDENES.** La constituye la franja de circulación peatonal y la franja de amoblamiento. En el Centro y zonas eminentemente comerciales, los andenes se ubican entre la línea de bordillo de una vía y la línea de propiedad o paramento dentro de cada polígono de manzana. En las zonas residenciales, los andenes se ubican entre la zona verde de la vía y la línea de propiedad dentro de cada polígono de manzana.

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Todo predio no construido en el área urbana, deberá permanecer limpio y desmontado, así como contar con el respectivo andén peatonal y su cerramiento, cuyo diseño deberá corresponder con las normas establecidas en el Plan Especial de Espacio Público. Los propietarios de estos predios dispondrán de un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la expedición de esta norma para su cumplimiento. En caso contrario, estarán sujetos a las sanciones que impongan la Oficina Asesora de Planeación o la entidad u oficina responsable que haga sus veces. El pago de multas o sanciones no exime a los propietarios del predio de la obligación de construir el andén y cerramiento respectivo, y cada plazo para su construcción será de seis (6) meses, vencido este término se hará acreedor a una nueva sanción.

Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote. En cuanto a materiales, se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad para el tránsito peatonal. En algunos sectores se le debe dar tratamiento integral. Los andenes deben cumplir con las normas relacionadas con el espacio público y calidad ambiental de la presente reglamentación, y obedecer la normativa y diseños para garantizar la movilidad de la población discapacitada.

Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

1. Sin excepción no se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.
2. Todos los andenes deberán ser continuos en sentido longitudinal y transversal sin generar obstáculo con los predios colindantes y deberán incluir arborización cuando no cuenten con jardines entre estos y sus calzadas. Cuando cuenten con zona de jardín, entonces la arborización deberá sembrarse en el jardín con árboles de sombra y/u ornato, y dejarse totalmente despejado los andenes. Los criterios de diseños y construcción deberán ajustarse a las disposiciones específicas que se expidan como parte integrante del plan especial del espacio público, incluido los andenes que hacen frente a las estaciones de servicios, centros comerciales y construcciones que por su características permiten el acceso a los vehículos al interior del predio.
3. En los andenes no deben haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie salvo los previstos dentro del conjunto del inmobiliario Urbano que deben ser instalados de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.
4. Los andenes deberán ofrecer una superficie continua salvando los desniveles con rampas para garantizar el acceso a los discapacitados.
5. Los andenes deberán tener un tratamiento especial de pisos que garanticen la libre y segura movilidad de las personas con discapacidad, y deben ser siempre



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

antideslizantes. Para acceder al primer piso de la Edificación se podrá construir escaleras y rampas a partir del punto medio entre la línea de propiedad y el paramento

6. En el área del andén los accesos vehiculares a predios se regulan así:
  - Los accesos vehiculares en ningún caso deben implicar cambio en el nivel del andén.
  - Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0.80 metros. En los casos que las dimensiones del ancho del andén sean inferiores a 1.60 metros la Oficina Asesora de Planeación, definirá su tratamiento garantizando la continuidad de la circulación peatonal.
8. Todos los edificios con afluencia de público deberán contemplar al interior del predio un área de recepción en primer piso continua con el nivel de andén existente.
9. No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes ni el establecimiento de rampas, escaleras o cualquier otro tipo de construcción que obstaculice el normal tránsito por el andén.
10. Todo predio en el perímetro urbano, aún los no construidos, deben estar dotados con andenes, y estos en buen estado. La Oficina Asesora de Planeación o quien haga sus veces, sancionará y multará a los infractores, y esa multa no exime al propietario del predio, sino que esta le puede ser impuesta semestralmente si mantiene el predio sin andén o con uno en mal estado. Si la Oficina Asesora de Planeación, o la entidad que haga sus veces, construye un andén donde no existe el mismo, o repara un andén en mal estado de un predio particular, podrá obligar al propietario a cancelar su valor, y en caso último, cargará su costo más el AIU al Impuesto Predial del predio.

Las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que intervengan mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Especial del Espacio Público o según los estándares municipales. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público.

Prohíbese la utilización y transformación de andenes en zonas duras para parqueos, excepto el acceso disponible para los predios, en lo que respecta a garajes y entrada principal.

Los establecimientos industriales tendrán por obligación que ofrecer una apariencia exterior de magnífica presentación, incluyendo paisajismo consistente en arborización y zonas verdes. No se permitirá fachadas, frentes y zonas públicas exteriores de establecimientos industriales que no cumplan con esta disposición, y corresponderá a la



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Oficina Asesora de Planeación, el control de esta medida. Estos establecimientos industriales tienen un plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación de este documento para cumplir con lo anterior. A partir de éstos seis (6) meses la Oficina Asesora de Planeación o la entidad que haga sus veces impondrá las sanciones respectivas, las cuales se seguirán evaluando y aplicando semestralmente, hasta tanto no sea cumplida la disposición.

Los postes de las redes de transmisión de energía, de la red telefónica, tensores y armarios telefónicos, que a la fecha de la expedición del presente Acuerdo, estén obstruyendo los andenes e impidan la accesibilidad a los mismos a la población discapacitada deberán ser removidos, para lo cual tienen un plazo de un (1) año a partir de la promulgación de este acto para reubicar esos elementos a puntos que no obstruyan el andén, prorrogable por un año más, siempre y cuando se hubiera realizado al menos el 50% del trabajo a desarrollar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.** Se prohíbe terminantemente el uso de las zonas verdes públicas, los jardines y los andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.

**PARÁGRAFO TERCERO. RECUPERACIÓN DE ZONAS VERDES.** El Municipio de Valledupar, por medio de la Oficina Asesora de Planeación implementará un plan de recuperación de las áreas verdes con tratamiento de zonas duras, para lo cual contará con un plazo no prorrogable de dos (2) años, a partir de la entrada en vigencia del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO CUARTO. PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Ningún establecimiento comercial podrá utilizar como área para almacenamiento de productos o mercancías, ni cubrir con marquesinas o cerrar u ocupar con elementos tales como cocinas, asadores, hornos, mostradores, estanterías, refrigeradores, aparatos musicales y muebles fijos, el espacio público comprendido entre la línea de bordillo de la calzada y la línea de construcción.

La Oficina Asesora de Planeación, o la entidad que haga sus veces será la encargada de velar por el cumplimiento de lo aquí dispuesto.

**PARÁGRAFO QUINTO. PUENTES PEATONALES.** La Oficina Asesora de Planeación, definirá los sitios de ubicación de los puentes peatonales que se requieran para la seguridad para los peatones.

**ARTÍCULO 91.** Modifíquese el artículo 196 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, en cuanto a que se adiciona un PARÁGRAFO, el cual quedará así

**PARÁGRAFO ÚNICO. EXCEPCIÓN.** En el Cerro Hurtado se exceptúa la manzana “F” de la Urbanización Santa Rosalía, ubicada en la Falda del Cerro, en la cual no menos del



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, además se limita la altura a dos pisos y se exigirán aislamientos laterales y posteriores para el manejo de las escorrentías, áreas en las cuales no se podrán colocar pisos duros.

**ARTÍCULO 92. Modifíquese el artículo 197 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, en cuanto a que se adiciona un PARÁGRAFO, el cual quedará así**

**PARÁGRAFO ÚNICO. EXCEPCIÓN.** En el Cerro Hurtado se exceptúa la manzana “F” de la Urbanización Santa Rosalía, ubicada en la Falda del Cerro, en la cual no menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, además se limita la altura a dos pisos y se exigirán aislamientos laterales y posteriores para el manejo de las escorrentías, áreas en las cuales no se podrán colocar pisos duros.

**ARTÍCULO 93. Modifíquese la última viñeta del artículo 199 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, la cual quedará así**

- Humedales, aunque no se han identificado plenamente, el sistema debe ubicarse y protegerse convenientemente, tarea a cargo de CORPOCESAR y el Municipio.

**ARTÍCULO 94. Modifíquese las cuatro viñetas del artículo 201 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, las cuales quedarán así**

- Ronda o área forestal es el territorio compuesto por el cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas, embalses, lagunas, pantanos y canales, sistema estratégico a cargo de la Autoridad Ambiental Competente, forma parte de los bienes de uso público del Estado. No es permitido sobre este territorio desarrollar actividades agrícolas o urbanas, únicamente la requerida dentro del concepto de conservación de la flora es decir actividades forestales protectoras si se trata de áreas rurales y recreativas si se trata de áreas urbanas.
- El cauce natural, es la franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar los niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Forman parte del cauce natural, tanto el lecho como la playa fluvial o ribera, debe ser delimitado por la Autoridad Ambiental Competente, dentro de esta franja no se permite ninguna actividad o uso diferente de su objeto, cual el libre curso del agua.
- Ronda Hídrica, R.H. es la franja de reserva ecológica, no edificable, bien de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico, delimitada por la Autoridad Ambiental Competente, diferente en cada río y en cada sistema y en ningún caso puede ser menor de 30.00 mts. Cauce natural y Ronda Hídrica constituyen la franja estratégica forestal, bien de uso público del Estado, donde no puede existir propiedad privada.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Esta ronda hídrica, contempla las áreas de inundación para el paso de las crecientes no ordinarias, y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico, deben ser delimitadas por la Autoridad Ambiental Competente, tareas que a excepción de un tramo del río Guatapurí aún no se ha adelantado.

**ARTÍCULO 95. Modifíquese el artículo 202 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 202. JERARQUIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DEL SISTEMA.** El sistema se jerarquiza en las tres categorías siguientes y a cada una le corresponde una ronda Técnica diferente cuyo ancho y condiciones especiales debe definir la Autoridad Ambiental Competente:

- De red primaria, Ronda Técnica o Hidráulica del Cesar.
- De red Secundario, Ronda Técnica o Hidráulica de todo el conjunto de ríos importantes.
- De red terciaria, treinta metros a cada margen.

El sistema en su conjunto debe ser delimitado y las franjas estratégicas, como mínimo de los ríos del sistema primario como secundario, deben ser delimitadas por la Autoridad Ambiental Competente, labor que debe ser desarrollada dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación de este Reglamento y comunicada posteriormente a los propietarios ribereños al sistema a fin de tomar las medidas pertinentes.

**ARTÍCULO 96. Modifíquese el artículo 203 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 203. SISTEMA DE CUERPOS DE AGUA, LAGUNAS Y HUMEDALES.** Todos los cuerpos de agua, lagunas y humedales del sistema natural se constituyen en espacio público y corresponde al Municipio identificarlos e incorporarlos a este Reglamento, mediante Decreto motivado.

**ARTÍCULO 97. Modifíquese el párrafo primero del artículo 206 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 206. COMPONENTES DEL SISTEMA DE LAS ZONAS VIALES, FRANJAS Y ZONAS PARALELAS.** En el conjunto de elementos de diseño de los sistemas viales se encuentran los perfiles de las vías, los cuales dan lugar a una serie de franjas paralelas que determinan en el territorio todo un sistema y que deben cumplir los estándares urbanísticos establecidos en el Decreto 798 de 2010.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 98. Modifíquese el artículo 208 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 208. COMPONENTE DEL SISTEMA DE ZONAS VIALES, ESTACIONAMIENTOS EN ZONAS VIALES.** El Artículo 140 del Código Nacional de Tránsito prohíbe el estacionamiento sobre calzadas en las vías del Plan Vial Arterial, adicionalmente está prohibido estacionar en:

Andenes y zonas verdes, autopistas, puentes, cruces, viaductos, túneles, pasos bajos, estructuras elevadas o en cualquiera de los accesos a éstos, frente a curvas de visibilidad reducida, zonas de seguridad, calzadas paralelas, zonas de control ambiental, a menos de un metro de otro vehículo que se halle estacionado o a una distancia mayor de treinta (30) centímetros de la acera.

En zonas expresamente destinadas para estacionamiento o parada de cierto tipo de vehículos, incluyendo las paradas de vehículos de servicio público, o para limitados físicos, en carriles dedicados a transporte masivo, en doble fila de vehículos estacionados o donde interfiera con la salida de vehículos estacionados, frente a hidrantes y entradas de garajes, en zona de seguridad y de protección de la vía férrea, en la vía principal, vías secundarias, aparcaderos, estaciones y anexidades férreas.

En vías principales y colectoras en las cuales expresamente se indique la prohibición o la restricción en relación con horarios o tipos de vehículos, para vehículos de más de 5 toneladas, en el Centro, y en las áreas Residenciales.

**PARÁGRAFO PRIMERO. ESTACIONAMIENTOS SOBRE CALZADAS.** La Secretaria de Transito y Transporte y la Oficina Asesora de Planeación, deberán definir las vías donde se permitirá el estacionamiento sobre la calzada. Los parqueos sobre calzadas serán paralelos a los bordillos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ZONAS Y HORARIOS DE ESTACIONAMIENTO ESPECIALES:** Los conductores que estacionen sus vehículos en los lugares de comercio u obras de construcción en los predios urbanos con el objeto de cargar o descargar, deberán hacerlo en zonas y horarios determinados para tal fin. Las entidades públicas o privadas y propietarios de locales comerciales, u otras actividades, no podrán hacer uso del espacio público frente a sus establecimientos para el estacionamiento exclusivo de sus vehículos o el de sus clientes.

**PARÁGRAFO TERCERO. BAHÍAS DE ESTACIONAMIENTO:** Entiéndase por Bahías de estacionamiento la parte complementaria de la estructura de la vía utilizada como zona de transición entre la calzada y el andén destinada al estacionamiento de vehículos.

- La delimitación de las bahías de parqueo no debe interrumpir los cruces peatonales; las rampas para discapacitados, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Las bahías para estacionamiento temporal deben ser autorizadas por la Oficina Asesora de Planeación disponer de una licencia de construcción y deben continuar con el mismo diseño y material del andén, como mínimo 15 cms por debajo del nivel de este y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía. No pueden privatizarse, ni encerrarse con ningún tipo de elemento, en el sector central debe ser motivo de estudios específicos y obedecer a un sistema.
- Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación del andén a la cebra y de esta al otro andén. En el caso en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 mts. El área del estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalada a fin de permitir a los conductores ocupar correctamente el lugar, y a las autoridades tomar las acciones correctivas necesarias, entre otras el prohibir los estacionamientos en la calzada o en lugares no autorizados. Los espacios para estacionamiento no pueden privatizarse, encerrarse y su construcción requiere de una demarcación y de una licencia de construcción.
- Todo proyecto de actividad comercial, industrial, de servicios o institucional que generen afluencia masiva de público debe solucionar en su interior, los impactos urbanos que generen con su funcionamiento, y en su zona exterior, deben proyectar y construir, con autorización expresa de la Oficina Asesora de Planeación: bahías de estacionamiento de taxis y buses; zonas o áreas de cargue y descargue; y pasos peatonales a nivel y desnivel, en las vías del Sistema Vial Principal, sobre las cuales den frente. Los diseños de la bahías de Paradas de Buses deberán facilitar la maniobra del conductor, por ello, las longitudes de los tramos para sus accesos y salidas deberá obedecer una a relación de cuatro (4) veces el largo sobre el ancho de la bahía, y la longitud del espacio de parada no deberá ser inferior a 15 metros.

**ARTÍCULO 99. Modifíquese el artículo 212 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO. 212. SISTEMA DE GLORIETAS.** Son 14 glorietas, el objetivo del sistema es el de regularizar el tráfico vehicular y prever el espacio necesario para que en un futuro se pueda modificar la solución de tráfico actual de acuerdo con el crecimiento del flujo vehicular en la malla vial. Sobre este sistema únicamente el ente municipal puede desarrollar obras y a los particulares le queda prohibido intervenir este sistema. En ningún caso se pueden poner vallas o cualquier tipo de propaganda en la glorieta.

**1. SISTEMA DE GLORIETAS CONSOLIDADAS.**

- **Glorieta “Cacique Upar”**
- **Glorieta “De la Popa”**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Glorieta “Del Obelisco”**
- **Glorieta “Las Pioneras”**
- **Glorieta “De la Ceiba”**
- **Glorieta “Hernando de Santana”**
- **Glorieta “María Mulata”**
- **Glorieta “Del Pedazo de Acordeón”**

## **2. SISTEMA DE GLORIETAS COMPLEMENTARIAS.**

- **Glorieta “De la Central de Abastos”**
- **Glorieta “Los Alamos”**
- **Glorieta “Del Aeropuerto”**
- **Glorieta “De los Gallos”**
- **Glorieta “La Casa Del Abuelo”**
- **Glorieta del “Sesquicentenario de Valledupar”**

**ARTÍCULO 100.** Modifíquese el artículo 215 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 215. EL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y RECREATIVAS DE VALLEDUPAR.** En el municipio de Valledupar se identifica este sistema el cual debe ser complementado, por la Oficina Asesora de Planeación, para el conjunto del municipio, se trata de los siguientes escenarios:

- **Plazas:** Alfonso López, Primero de Mayo y 12 de Octubre.
- **Parques de ciudad:** Lineal de Hurtado, La Vallenata y de la Leyenda Vallenata.
- **Parques de barrios:** todos los pequeños espacios identificados en comunas y barrios.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Los nuevos parques que se generen por el efecto del desarrollo por urbanización u otros procesos, en suelo urbano o de expansión, y de parcelación u otros procesos en suelos rurales o suburbanos.

**ARTÍCULO 101. Modifíquese el artículo 217 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, en cuanto a que el PARÁGRAFO SEGUNDO pasa a PARÁGRAFO CUARTO y el resto del artículo quedará así**

**ARTÍCULO 217. SISTEMA INTEGRAL DE MOVILIDAD MUNICIPAL.** Entendiendo la movilidad como el derecho, de habitantes y visitantes, de acceder adecuadamente a bienes, servicios, sectores y lugares de un territorio, el Sistema Integral de Movilidad Municipal está compuesto por los siguientes subsistemas:

1. El subsistema vial, conformado de la siguiente manera:
  - Infraestructura vial arterial primaria.
  - Infraestructura vial arterial secundaria
  - Infraestructura vial local
  - Infraestructura vial rural
2. El subsistema de transporte, conformado de la siguiente manera:
  - El sistema estratégico de transporte público, SETP.
  - Red de transporte público colectivo.
  - El transporte individual público y privado.
  - La red de estacionamientos públicos de propiedad pública, privada o mixta.
  - Los terminales de pasajeros de transporte urbano e interurbano.
  - Los terminales de carga.
  - La red vial peatonal.
  - La red de ciclo rutas.
3. El subsistema de regulación y control del tráfico, conformado de la siguiente manera:
  - La señalización vial.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- La red de semaforización.
- Los centros de vigilancia y control de tráfico.

**PARÁGRAFO PRIMERO. PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE.** Las formas de articulación e integración de los diferentes componentes del Sistema, el plan de inversiones correspondiente y el cronograma de ejecución de los proyectos serán definidos mediante el Plan Maestro de Movilidad y Transporte, en concordancia con la ley 1083 del 2006 la Administración Municipal deberá implementarlo e incorporarlo como parte integral del POT. Mientras se formula este Plan, el desarrollo del Sistema se regirá con base en lo establecido en el Plan Integral de Transito y Transporte y Protección del centro Histórico del Municipio de Valledupar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SISTEMA ESTRÁTEGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO.** El Sistema Estratégico de Transporte Público de Valledupar se define como una combinación organizada de infraestructura y equipos en un sistema de transporte que cubre un alto volumen de pasajeros, y que brindan la posibilidad de trabajar integradamente con otros servicios a nivel de infraestructura, tarifa, horario y sistema de pago de acuerdo a las necesidades específicas de sus usuarios. En su primera etapa cubrirá 14 rutas estratégicas diseñadas sobre la demanda potencial del sistema, generando la siguiente infraestructura:

- Intervención de 41 Kilómetros de la malla Vial (16 Km. de vías nuevas, 15 Km. de vías para reconstrucción total de calzada y espacio público y 10 Km de vías para reconstrucción de espacio público). En el sector centro se incluye la definición de carriles exclusivos para el transporte público 5 Km.
- Adecuación de 6 intersecciones conflictivas en la ciudad. (María Mulata, Los Gallos, La Ceiba, Instpecam, 450 años y Cra 4 x Calle 44.)
- 3 portales con servicios complementarios integrados ( La Nevada, Ciudadela 450 años y El Páramo).
- 2 terminales o centros de despacho (Hurtado y Barrio Los Milagros)
- 2 centros de integración para el transporte proveniente de corregimientos y veredas (Hurtado y Central de abastos).
- 5 zonas de integración urbana. (Mercado, Gobernación, Centro, Terminal y Colegio José Eugenio)
- 17 kilómetros de ciclovías.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Cerca de 600 paraderos cubiertos, demarcados y con señalización, todos ellos construidos sobre el andén derecho.

**PARÁGRAFO TERCERO. TERMINAL TERRESTRE REGIONAL.** Se debe prever la ampliación futura del Terminal para cuando la demanda de pasajeros así lo requiera. Esta ampliación será hacia el occidente del terreno actual, en cual la actividad de transporte y movilización de carga y pasajeros no afecte el normal tráfico de las vías regionales aledañas. La ampliación debe proyectar espacios amplios para zonas de acceso y de parqueo al interior del lote (Lote autosuficiente).

**ARTÍCULO 102.** Modifíquese el título del SUBTÍTULO CUARTO, del TÍTULO QUINTO del LIBRO SEGUNDO del presente REGLAMENTO y el párrafo del artículo 220 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así

**ELEMENTOS ARQUITECTONICOS Y NATURALES DEL ESPACIO PÚBLICO DEL SISTEMA DE BIENES DE USO PRIVADO.**

**ARTÍCULO 220. DEFINICIÓN.** Bajo el apelativo “Elementos arquitectónicos y naturales de los bienes inmuebles privados que forman parte del espacio público”, se entienden aquellos elementos específicos que son propiedad privada, antejardines, fachadas, canales, acequias, etc. y que constituyan también parte fundamental del espacio público ambiental de la ciudad. Los subsistemas se presentan en el cuadro y corresponde a la Oficina Asesora de Planeación completar su inventario.

**ARTÍCULO 103.** Modifíquese el artículo 221 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 221. SISTEMA HÍDRICO ARTIFICIAL EN BIENES PRIVADOS.** Esta constituido por sistemas construidos por el hombre, en este caso los Canales y las acequias los cuales son espacio público y las franjas por donde corre el agua debe conservarse con este uso.

**ARTÍCULO 104.** Modifíquese el último párrafo del PARÁGRAFO PRIMERO, la viñeta cuatro del PARÁGRAFO SEGUNDO, adiciónese una viñeta al PARÁGRAFO SEGUNDO y deróguese el PARÁGRAFO QUINTO del artículo 224 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así

Si en un inmueble de conservación existen culatas que afectan negativamente el paisaje urbano, éstas deberán tratarse con materiales de fachada acordes con la arquitectura predominante en el inmueble, previo concepto favorable del Ministerio de Cultura si se trata de predios de conservación histórica.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- En aquellos casos en que se hace necesario la aparición de cerramientos en los antejardines éstos deben estar acorde con la norma que posteriormente este reglamento instruye.
- Salvo las precisas excepciones dispuestas en el presente reglamento, los antejardines deberán cumplir los siguientes lineamientos:
  1. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en el antejardín
  2. Deberán ser empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
  3. No se podrán cubrir ni construir
  4. No se permitirán escaleras ni rampas distintas a las autorizadas en el presente Acuerdo.
  5. No se permitirá el cerramiento de antejardines en polígonos o FAMES, o en predios con actividad comercial, de servicios, industrial, institucional o recreacional.
  6. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines, cuando cumpla como mínimo con las siguientes condiciones o normas:
    - Transparencia mínima de un 70%, con rejas, verjas o mallas eslabonadas transparente.
    - Altura máxima de 2.20 metros incluido un posible zócalo hasta de 0.40 metros. En las esquinas en ningún caso se podrá construir cerramiento de antejardines que dificulten la visibilidad a los peatones y a los transeúntes vehiculares.
    - En tales condiciones será necesario tramitar la licencia de cerramiento ante la respectivas curaduría urbana.
    - En los bienes de interés cultural el cerramiento de los antejardines no podrá ser modificado a las características arquitectónicas, urbanísticas e históricas de los inmuebles en mención. Los propietarios que pretendan realizar cerramientos deberán contar con la aprobación por parte del Ministerio de Cultura.

**ARTÍCULO 105. Modifíquese el PARÁGRAFO SEGUNDO del artículo 226 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PERMISOS.** Para intervenir el espacio público tanto por entidades oficiales como privadas se requiere de licencia de Intervención y ocupación del espacio público, según los procedimientos establecidos en el Decreto 1469 del 2010, expedido por Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

**ARTÍCULO 106. Modifíquese el artículo 229 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 229. ETAPAS DE DESARROLLO PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Al igual que todo el conjunto de elementos de gestión el Plan de



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Ordenamiento Territorial identifica preliminarmente en cada Plan Parcial, las Unidades de Actuación y se desarrolla las siguientes etapas:

- **Definición.** Dentro del componente urbano del POT-VALL se definen en cada Plan Parcial, las distintas Unidades de Actuación.
- **Delimitación.** Previo el respectivo Plan Parcial y mediante decreto es aprobada su delimitación por el Alcalde Municipal luego de ser concertadas con los distintos actores involucradas en las mismas.
- **Estudios Técnicos.** Se realizan los estudios técnicos, económicos y financieros para distribuir entre cada unos de los propietarios de los predios y el municipio, las cargas y beneficios que conlleva su ejecución.
- **Ejecución.** La ejecución se realiza de acuerdo a las etapas planteadas en los estudios técnicos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LICENCIA ÚNICA DE URBANIZACIÓN.** Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en el Capítulo VI del Título II del Decreto 2181 de 2006, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. UNIDADES DE GESTIÓN.** No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo Sexto del Título II del Decreto 2181 de 2006.

**ARTÍCULO 107. Modifíquese el artículo 231 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 231. PROCEDIMIENTOS PARA SU EJECUCIÓN.** El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

**ARTÍCULO 108. Modifíquese el artículo 234 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 234. INCENTIVOS.** Para incentivar la ejecución de estas Unidades de Actuación Urbanística, el Alcalde Municipal debe presentar ante el Honorable Concejo Municipal un proyecto de Acuerdo, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Acuerdo, a través del cual se concedan exenciones en el pago del Impuesto predial y de industria y comercio, por un término no superior a diez años.

**ARTÍCULO 109. Modifíquese el SUBTÍTULO SEPTIMO del TÍTULO QUINTO del LIBRO SEGUNDO del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**SUBTÍTULO SEPTIMO  
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO SIN  
DESARROLLAR**

**ARTÍCULO 110. Modifíquese el primer párrafo del artículo 240 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 240. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN PARCIAL COMUNA 2.** Esta zona esta contemplada dentro del área de operación del Macroproyecto VIS. Las UAU se definirán en el correspondiente Plan Parcial, el cual no tiene carácter de obligatorio.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 111. Modifíquese el primer párrafo del artículo 241 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 241. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN PARCIAL COMUNA 3.** Esta zona esta contemplada dentro del área de operación del Macroproyecto VIS. Las UAU se definirán en el correspondiente Plan Parcial, el cual no tiene carácter de obligatorio.

**ARTÍCULO 112. Modifíquese el primer párrafo del artículo 242 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 242. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN PARCIAL COMUNA 4.** Esta zona se encuentra contemplada dentro del área de operación del Macroproyecto VIS. Las UAU se definirán en el correspondiente Plan Parcial, el cual no tiene carácter de obligatorio.

**ARTÍCULO 113. Modifíquese los PARÁGRAFOS SEGUNDO y TERCERO del artículo 245 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así**

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ETAPA DE FORMULACIÓN Y REVISIÓN.** Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas:

1. Etapa de formulación y revisión.
2. Etapa de concertación y consulta.
3. Etapa de adopción.

Los interesados deberán solicitar a la Oficina Asesora de Planeación que señale las normas, defina la delimitación e informe sobre las determinantes aplicables para la formulación del plan parcial. La Oficina Asesora de Planeación o la entidad que haga sus veces, dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder la solicitud de que trata el artículo anterior, mediante acto administrativo que se notificará al solicitante.

La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el decreto 2181 de 2006, modificado por el 4300 de 2007 y el 4065 de 2008.

La Oficina Asesora de Planeación o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con quince (15) días, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto.

**PARÁGRAFO TERCERO. ETAPA DE CONCERTACIÓN, CONSULTA Y ADOPCIÓN.**

Expedido el concepto de viabilidad de que trata el artículo 9° del decreto 2181 de 2006, la Oficina Asesora de Planeación o la dependencia que haga sus veces lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio adelanten la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, si esta se requiere de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del decreto 2181 de 2006.

El proyecto de plan parcial como documento consolidado, será adoptado por el alcalde municipal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la emisión del concepto de viabilidad por parte de la Oficina Asesora de Planeación y, en su caso, después de haber sido concertado con la autoridad ambiental, cuando se requiera.

**ARTÍCULO 114. Modifíquese el SUBTÍTULO CUARTO del TÍTULO SEXTO del LIBRO SEGUNDO del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**SUBTÍTULO CUARTO  
PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO SIN DESARROLLAR**

**ARTÍCULO 115. Modifíquese el artículo 258 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 258. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.** Su objetivo es inducir el desarrollo de los suelos urbanizables no urbanizados, que se encuentran dentro del perímetro urbano, estableciendo el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus actividades específicas, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, solo serán obligatorios en predios cuya área neta urbanizable sea mayor a veinte mil (20.000) m<sup>2</sup>

**ARTÍCULO 116. Modifíquese el título del artículo 260 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 260. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PARA LOS PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO SIN DESARROLLAR.**

**ARTÍCULO 117. Modifíquese el artículo 261 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 261. PLAN PARCIAL DE LA COMUNA 3.** Este Plan Parcial tiene los siguientes límites: Por el Norte con la Urbanización Don Carmelo, Villa Fuente y el Oasis;



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

al sur con el perímetro sanitario de la ciudad; al oriente con el Aeropuerto y la urbanización Mareigua y al occidente con la Avenida a Fundación, el cual no tiene carácter de obligatorio.

**ARTÍCULO 118. Modifíquese el artículo 262 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 262. PLAN PARCIAL DE LA COMUNA 5-SUR.** Este Plan Parcial tiene los siguientes límites: por el norte con el barrio la Nevada; por el sur con la vía a la cárcel; por el oriente con el Batallón de la Popa y la Acequia de las Mercedes y por el occidente con el perímetro sanitario, el cual no tiene carácter de obligatorio.

**ARTÍCULO 119. Modifíquese el artículo 263 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 263. PLAN PARCIAL DE LA COMUNA 5 –NORTE.** Los límites de este Plan Parcial son los siguientes: por el norte con el perímetro sanitario y la vía al Rincón, por el sur con el barrio La Nevada, la urbanizaciones Francisco el Hombre y La Esperanza; por el oriente con la urbanización Villalba y la Avenida Sierra Nevada y por el occidente con el perímetro sanitario, el cual no tiene carácter de obligatorio.

**ARTÍCULO 120. Modifíquese el artículo 264 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 264. COMUNAS 4 Y 2.** Los Planes Parciales de la comuna 4 y 2 pertenecen al área de operación del Macroproyecto de Vivienda de Interés Social, Zona 1 (borde occidental) y Zona 2 (Borde Sur) respectivamente, los cuales no son de carácter obligatorio.

**ARTÍCULO 121. Modifíquese el artículo 267 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 267. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.** Para financiar la ejecución de Planes Parciales, aparte de los recursos propios del Municipio se requieren recursos del Departamento y la Nación. Aparte de estos se pueden utilizar los siguientes instrumentos.

**Plusvalías:** Proveniente, de la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, del establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

**ARTÍCULO 122. Sustitúyase el artículo 273 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 273. ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES.**

Son todas aquellas actividades destinadas a la prestación de servicios o ventas de bienes finales o intermedios, en calidad de mayoristas o minoristas, ubicadas en los polígonos, en las Centralidades o en las Franjas de Actividad Múltiple, FAM, según lo especificado en el P5-10. Plano de Áreas de Actividades Urbanas.

**PARÁGRAFO PRIMERO. TABLA DE CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.** Adóptese y adáptese para el POT-VALL, la Clasificación de Actividades Económicas para Colombia CIU revisión 3.1; de cuatro (4) dígitos, establecida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), mediante Resolución 300 de 2005, adaptada de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIU.

Las actualizaciones o revisiones a través de adiciones, modificaciones o sustituciones normativas de la Resolución 300 de 2005, serán adoptadas y adaptadas para el POT-VALL por la Oficina Asesora de Planeación, mediante resolución motivada.

La Administración Municipal, en un plazo máximo de un (1) año, a través de la Oficina Asesora de Planeación, deberá crear el Sistema de Información de Actividades Económicas, SIACE, (electrónico y digitalizado), que le permita tener actualizados los registros e información referente a todos los establecimientos dedicados a las actividades económicas incorporadas en este Acuerdo, cuya descripción se encuentra en el documento del CIU revisión 3.1, para efecto de realizar un seguimiento y evaluar el cumplimiento de las normas referentes a las actividades urbanas, intensidad auditiva, condiciones sanitarias, impacto ambiental, horario, ubicación y destinación.

Para tal efecto la Oficina Asesora de Planeación, solicitará a la Cámara de Comercio de Valledupar la relación de todos los establecimientos con su correspondiente clasificación de actividades económica CIU y dirección de ubicación, debidamente registrados ante la misma, y solicitará en los tres (3) primeros días hábiles de cada mes a la Cámara de Comercio de Valledupar, la relación de los establecimientos comerciales, de servicios, institucionales, industriales o recreo-deportivos que hayan solicitado o les hayan otorgado el Registro Mercantil en el último mes, para efectos de mantener actualizado el Sistema Información de Actividades Económicas, SIACE. Corresponde a la Oficina Asesora de Planeación, definir los lineamientos del Sistema de Información de Actividades Económicas, SIACE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CLASIFICACIÓN.** Para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican cuatro (4) clases de actividades comerciales y cuatro (4) de servicios mercantiles, a saber:

- **ACTIVIDADES COMERCIALES:**
  - **COMERCIO DE ESCALA BARRIAL.**  
De bajo impacto ambiental y urbanístico: C-1
  - **COMERCIO DE ESCALA ZONAL**  
De mediano impacto ambiental y urbanístico: C-2



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- De alto impacto ambiental y urbanístico: C-3
- COMERCIO DE ESCALA MUNICIPAL, REGIONAL, NACIONAL O INTERNACIONAL.  
Especial de categoría industrial: C-4.
- ACTIVIDADES DE SERVICIOS MERCANTILES.
  - SERVICIOS MERCANTIL DE ESCALA BARRIAL O VECINAL.  
De bajo impacto ambiental y urbanístico: SM-1.
  - SERVICIOS MERCANTIL DE ESCALA ZONAL Y MUNICIPAL.  
De mediano impacto ambiental y urbanístico: SM-2
  - SERVICIOS MERCANTIL DE ESCALA MUNICIPAL, REGIONAL, NACIONAL E INTERNACIONAL.  
De alto impacto ambiental y urbanístico: SM-3
  - SERVICIOS MERCANTILES DE ESCALA MUNICIPAL Y REGIONAL.  
De alto impacto socio-sicológico: SM-4.

**PARÁGRAFO TERCERO. COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA BARRIAL.** El Comercio de Escala Barrial se refiere a las actividades de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de CONSUMO DOMÉSTICO BÁSICO requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no demandan concentración ni permanencia de flujos peatonales y/o vehiculares, y no producen ruidos, ni vertimientos, ni olores contaminantes. Se considera de reducido impacto sobre el espacio público y social.

Son prohibiciones para el funcionamiento del comercio y servicios, de Escala Barrial, las siguientes:

- a. Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales.
- b. Que ocupen un área, de construcción, superior a cincuenta (50) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- c. Que generen áreas especiales de cargue y descargue.
- d. Que en sectores residenciales superen los siguientes rangos:
  - i) Zonas de Patrimonio: Dos (2) establecimientos por polígono de manzana
  - ii) Zonas residenciales consolidadas: Dos (2) establecimientos por lado de manzana.
- e. Que requieran servicios especiales como almacenamiento, cargue y descargue, entre otros.
- f. Que produzcan impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

g. Que introduzcan alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos, ocupación de andenes y/o calzadas con parqueos, o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio, carpa o mobiliario, alteración de la arborización y de la empradrización del espacio público.

h. Extender la actividad comercial y/o de servicios hacia la zona del espacio público, incluido el antejardín.

i. Cuando además de la función comercial y/o de servicios, mantienen una actividad industrial de alta producción.

Se consideran aptos para el desarrollo del Comercio y/o Servicios de Escala Barrial en zonas residenciales los siguientes tipos de edificaciones:

1. Locales en edificaciones de la zona residencial consolidada que no sobrepasen los cincuenta (50) metros cuadrados de área construida por unidad y por predio.

2. Locales en edificaciones institucionales públicas o privadas, no mayores a 50 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados de área construida.

En las áreas definidas como exclusivamente residenciales no podrá desarrollarse ningún tipo de actividad comercial, ni de servicios, diferente a la propuesta por el urbanizador y previamente aprobada, en las zonas de nuevos desarrollos, según lo establecido para tal fin, en la presente revisión.

Se consideran como destinadas al Comercio Barrial de Consumo Doméstico Básico y de servicios de escala barrial, las actividades que se señalan a continuación.

- Comercio de Escala Barrial C-1. (Actividades complementarias a las residenciales)
  - 5211 Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
  - 5221 Comercio al por menor de frutas y verduras, en establecimientos especializados.
  - 5222 Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados
  - 5223 Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados
  - 5224 Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos especializados



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 5229 Comercio al por menor de otros productos alimenticios ncp, en establecimientos especializados
- 5231 Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados **excepto las artículos para uso médico y quirúrgico, artículos para usos odontológico y artículos para usos ortopédico, que se clasificaran como C2**
- 5244 Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.
- **Servicios Mercantiles SM-1, De Escala Barrial.** (Actividades compatibles con las residenciales)
  - 9302 Peluquería y otros tratamientos de belleza
  - 5271 Reparación de efectos personales
  - 6421 Servicios telefónicos
  - 6422 Servicios de transmisión de datos a través de redes
  - 7411 Actividades jurídicas
  - 7412 Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoria; asesoramiento en materia de impuestos
  - 7413 Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública
  - 7414 Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión
  - 7421 Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico

Se consideran requisitos para su funcionamiento los siguientes: baño de servicio completo (sanitario y lavamanos), cuarto pequeño para depósito, preparación o similares.

**PARÁGRAFO CUARTO. COMERCIO Y SERVICIOS MERCANTILES DE ESCALA ZONAL.** El Comercio y los Servicios de Escala Zonal se refieren a las actividades de los establecimientos destinados a las ventas de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado generado por la comunidad urbana. Son establecimientos que requieren áreas mayores, vitrinas de exhibición, tráfico mayor, parqueos, cargue y descargue y flujo peatonal concentrado y presentan, como característica espacial, unidad arquitectónica y urbanística específica, sin generar contaminación del aire, ni del agua, con un impacto mediano sobre el espacio público urbano y, en determinadas actividades, algún tipo de impacto social negativo.

El Comercio de Escala Zonal se clasifica en:

- Comercio C-2, de mediano impacto ambiental y urbanístico.
- Comercio C-3, de alto impacto ambiental y urbanístico.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Los Servicios Mercantiles de Escala Zonal se clasifican en:

- Servicios Mercantiles SM-2, de mediano impacto ambiental y urbanístico.
- Servicios Mercantiles SM-3, de alto impacto ambiental y urbanístico

Condiciones de funcionamiento para el comercio y servicios mercantiles de mediano impacto ambiental y urbanístico, C-2 y SM-2:

Son requisitos para su funcionamiento los siguientes:

- a. Que se provea el número de estacionamientos exigidos para cada actividad o zona donde se localice
- b. Que estén localizados sobre centralidades, franjas de actividad múltiple, FAM, polígonos normativos, en los cuales se permita el C-2 y SM-2. Así mismo en manzanas destinadas a C-2 y SM-2 en nuevas urbanizaciones.
- c. Que la actividad comercial y/o de servicios desarrollada en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardines o de andenes para exhibición o almacenamiento de productos, ni contravenir los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal.
- d. Requiere de edificaciones que cumplan con las normas de estacionamientos, instalaciones especiales, manejo del espacio público y demás normas urbanas. De acuerdo con su magnitud y destinación, los establecimientos deben presentar soluciones de cargue y descargue, así como solución de servicios complementarios y generales a partir de la línea de construcción.

Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de escala zonal de mediano impacto las edificaciones, localizadas de conformidad con el P5-10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas, que presenten las siguientes características:

- Adecuaciones totales o parciales de edificaciones existentes de acuerdo a lo establecido en el presente Acuerdo.
- Locales ubicados en edificios de oficinas, complejos industriales, institucionales, comerciales u hoteleros o en centros o manzanas comerciales.

Actividades de comercio y servicios mercantiles de escala zonal de mediano impacto ambiental y urbanístico C-2 y SM-2: Son restringidos con las actividades residenciales, pues los niveles de impactos ambientales y urbanísticos que presentan son medianos.

Incluye las pertenecientes al comercio de bajo impacto ambiental y urbanístico C-1 y Servicios Mercantiles SM-1 que se desarrollan en áreas de construcción mayores a 50.00 metros cuadrados, y comprende las siguientes actividades comerciales y de servicios:



• Comercio de Escala Zonal C-2. (Actividades restringidas en las residenciales)

- 5219 Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco
- 5225 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados
- 5231 Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados, incluyendo los artículos para uso médico y quirúrgico, artículos para usos odontológico y artículos para usos ortopédicos.
- 5232 Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados
- 5233 Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados
- 5234 Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados
- 5235 Comercio al por menor de electrodomésticos, en establecimientos especializados
- 5236 Comercio al por menor de muebles para el hogar, en establecimientos especializados
- 5237 Comercio al por menor de equipo y artículos de uso doméstico diferentes de electrodomésticos y muebles para el hogar, en establecimientos especializados
- 5241 Comercio al por menor de artículos de ferretería, cerrajería y productos de vidrio, excepto materiales de construcción, pinturas y agregados finos y gruesos.
- 5245 Comercio al por menor de equipo fotográfico, en establecimientos especializados
- 5246 Comercio al por menor de equipo óptico y de precisión, en establecimientos especializados
- 5249 Comercio al por menor de otros nuevos productos de consumo ncp, en establecimientos especializados
- 5251 Comercio al por menor de artículos usados, en establecimientos especializados
- 5252 Actividades comerciales realizadas por las compraventas con pacto de retroventa
- 5261 Comercio al por menor a través de casas de venta por correo
- 5262 Comercio al por menor en puestos móviles
- 5269 Otros tipos de comercio al por menor no realizado en establecimientos
- 5521 Expendio a la mesa de comidas preparadas en restaurantes
- 5522 Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 5523 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en restaurantes
  - 5524 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en cafeterías
  - 5525 Servicios de alimentación bajo contrato (catering)
  - 5529 Otros tipos de expendio ncp de alimentos preparados, excepto casa de banquetes.
- **Servicios Mercantiles SM-2, Escala Zonal. (Actividades restringidas en las residenciales)**
    - 5252 Actividades de compraventa con pacto de retroventa
    - 5272 Reparación de enseres domésticos
    - 6031 Transporte no regular individual de pasajeros, excluidas las estaciones de taxis.
    - 6340 Actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes; actividades de asistencia a turistas ncp
    - 6411 Actividades postales nacionales
    - 6412 Actividades de correo distintas de las actividades postales nacionales
    - 6512 Actividades de los bancos diferentes del Banco Central
    - 6513 Actividades de las corporaciones de ahorro y vivienda
    - 6514 Actividades de las corporaciones financieras
    - 6515 Actividades de las compañías de financiamiento comercial
    - 6519 Otros tipos de intermediación monetaria ncp
    - 6591 Arrendamiento financiero (leasing)
    - 6592 Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario
    - 6593 Actividades de las sociedades de capitalización
    - 6594 Actividades de compra de cartera (factoring)
    - 6595 Otros tipos de crédito
    - 6596 Banca de segundo piso
    - 6599 Otros tipos de intermediación financiera ncp
    - 6601 Planes de seguros generales
    - 6602 Planes de seguros de vida
    - 6603 Planes de reaseguros
    - 6604 Planes de pensiones y cesantías
    - 6711 Administración de mercados financieros
    - 6712 Actividades de las bolsas de valores
    - 6713 Actividades bursátiles
    - 6714 Otras actividades relacionadas con el mercado de valores
    - 6715 Actividades de las casas de cambio
    - 6716 Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas
    - 6717 Actividades de las actividades fiduciarias
    - 6719 Actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera ncp
    - 6721 Actividades de servicios auxiliares del establecimiento y gestión de planes de seguros



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 6722 Actividades de servicios auxiliares de los fondos de pensiones y cesantías
- 7010 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
- 7020 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
- 7210 Consultores en equipo de informática
- 7220 Consultores en programas de informática y suministro de programas de informática
- 7230 Procesamiento de datos
- 7240 Actividades relacionadas con bases de datos
- 7250 Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
- **7290 Otras actividades de informática**
- 7310 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales, ciencias en la salud, ciencias agropecuarias y la ingeniería
- 7320 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades
- 7422 Ensayos y análisis técnicos
- 7430 Publicidad
- 7491 Obtención y suministro de personal
- 7492 Actividades de investigación y seguridad
- 7493 Actividades de limpieza de edificios y de limpieza industrial
- 7494 Actividades de fotografía
- 7499 Otras actividades empresariales ncp
- 9212 Exhibición de filmes y videocintas
- 9214 Actividades teatrales y musicales y otras actividades artísticas
- 9220 Actividades de agencias de noticias
- 9301 Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso la limpieza en seco

**PARÁGRAFO QUINTO. ACTIVIDADES DE COMERCIO Y SERVICIOS MERCANTILES DE ESCALA ZONAL DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO C-3 y SM-3.**

No tienen compatibilidad con las actividades residenciales pues presentan alto impacto ambiental y urbanístico sobre el entorno y el espacio público. Demandan mayor número de parqueaderos públicos, carga y descargue de grandes camiones; se caracteriza por el desarrollo de actividades comerciales y de servicios como las siguientes:

- **Comercio de alto impacto ambiental y urbanístico C-3. (Actividades prohibidas en zonas residenciales)**
  - 5020 Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
  - 50201 Revisión técnico-mecánico y de gases a vehículos.
  - **5239 Comercio al por menor de productos nuevos de consumo doméstico ncp, en establecimientos especializados**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 5241 Comercio al por menor de materiales de construcción, artículos de ferretería, cerrajería y productos de vidrio, excepto pinturas, en establecimientos especializados
  - 5242 Comercio al por menor de pinturas, en establecimientos especializados
  - 5243 Comercio al por menor de muebles para oficina, maquinaria y equipo de oficina, computadores y programas de computador, en establecimientos especializados
  - 5040 Comercio, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
  - 5051 Comercio al por menor de combustible para automotores
  - 5052 Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores
  - 5529 Otros tipos de expendio ncp de alimentos preparados
  - 5530 Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
  - 5011 Comercio de vehículos automotores nuevos
  - 5012 Comercio de vehículos automotores usados
  - 5030 Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores
- Servicios Mercantiles de alto impacto ambiental y urbanístico SM-3. (Actividades prohibidas en zonas residenciales)
    - 4560 Alquiler de equipo para construcción y demolición dotado de operarios
    - 5512 Alojamiento en residencias, moteles, hostales, reservados y amoblados
    - 5513 Alojamiento en "centros vacacionales" y "zonas de camping"
    - 5519 Otros tipos de alojamiento ncp
    - 6032 Transporte no regular colectivo de pasajeros
    - 6039 Otros tipos de transporte no regular de pasajeros ncp
    - 6310 Manipulación de carga
    - 6320 Almacenamiento y depósito
    - 6331 Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre
    - 6332 Actividades de estaciones y servicios complementarios para el transporte acuático
    - 6333 Actividades de aeropuertos y servicios complementarios para el transporte aéreo
    - 6339 Otras actividades complementarias del transporte
    - 6390 Actividades de otros operadores logísticos
    - 6421 Servicios telefónicos y básicos
    - 6422 Servicios de transmisión e intercambio de datos
    - 6423 Servicios de transmisión de programas de radio y televisión



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 6424 Servicios de transmisión de radio y televisión por suscripción
- 6429 Otros servicios de telecomunicaciones ncp
- 7111 Alquiler de equipo de transporte terrestre
- 7112 Alquiler de equipo de transporte acuático
- 7113 Alquiler de equipo de transporte aéreo
- 7121 Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario y forestal
- 7122 Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil
- 7123 Alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadoras)
- 7129 Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo ncp
- 7130 Alquiler de efectos personales y enseres domésticos ncp
- 7495 Actividades de envase y empaque
- 9303 Pompas fúnebres y actividades conexas
- 9211 Producción y distribución de filmes y videocintas
- 9213 Actividades de radio y televisión
- 9219 Otras actividades de entretenimiento ncp.
- 9242 Actividades de juegos de azar.
- 9249 Otras actividades de esparcimiento

Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de comercio y servicios mercantiles de alto impacto ambiental y urbanístico C3 y SM-3, las edificaciones que presenten las siguientes características:

- Edificaciones especializadas
- Centros comerciales en zonas de nuevas urbanizaciones
- Parques Comerciales
- Centros comerciales y grandes almacenes.
- Complejos empresariales y parques tecnológicos
- Edificaciones especializadas para comercio mayorista
- Mercados generales
- Bodegaje no industrial.

**PARÁGRAFO SEXTO. ACTIVIDADES COMERCIALES DE ESCALA MUNICIPAL, REGIONAL, NACIONAL O INTERNACIONAL C-4.** Actividades comerciales concentradas a gran escala, destinadas a satisfacer demandas de bienes generados en la región. Por su alto impacto requiere de edificaciones especiales. Esta actividad es incompatible con la actividad residencial y compatible con las Industrias 2, 3, 4 y 5.

Son actividades comerciales C-4, las siguientes:

- 5111 Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de productos agrícolas (excepto café), silvícolas y de animales vivos y sus productos
- 5112 Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de café pergamino

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 5113 Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de productos manufacturados
- 5119 Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de productos ncp
- 5121 Comercio al por mayor de materias primas, productos agrícolas y pecuarios, excepto café y flores
- 5122 Comercio al por mayor de café pergamino
- 5123 Comercio al por mayor de flores y plantas ornamentales
- 5124 Comercio al por mayor de materias primas pecuarias y de animales vivos y sus productos
- 5125 Comercio al por mayor de productos alimenticios, excepto café trillado
- 5126 Comercio al por mayor de café trillado
- 5127 Comercio al por mayor de bebidas y productos del tabaco
- 5131 Comercio al por mayor de productos textiles y productos confeccionados para uso doméstico
- 5132 Comercio al por mayor de prendas de vestir, accesorios de prendas de vestir y artículos elaborados en piel
- 5133 Comercio al por mayor de calzado
- 5134 Comercio al por mayor de aparatos, artículos y equipos de uso doméstico
- 5135 Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador
- 5136 Comercio al por mayor de equipos médicos y quirúrgicos y de aparatos ortopédicos y protésicos
- 5137 Comercio al por mayor de papel y cartón; productos de papel y cartón
- 5139 Comercio al por mayor de otros productos de consumo ncp
- 5141 Comercio al por mayor de materiales de construcción, ferretería y vidrio
- 5142 Comercio al por mayor de pinturas y productos conexos
- 5151 Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos
- 5152 Comercio al por mayor de metales y minerales metalíferos en formas primarias
- 5153 Comercio al por mayor de productos químicos básicos, plásticos y caucho en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario
- 5154 Comercio al por mayor de fibras textiles
- 5155 Comercio al por mayor de desperdicios o desechos industriales y material para reciclaje
- 5159 Comercio al por mayor de otros productos intermedios ncp
- 5161 Comercio al por mayor de maquinaria y equipo para la agricultura, minería, construcción y la industria
- 5162 Comercio al por mayor de equipo de transporte, excepto vehículos automotores y motocicletas
- 5163 Comercio al por mayor de maquinaria y equipos de oficina



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 5264 Comercio al por mayor de computadores, equipos periféricos y de informática
- 5169 Comercio al por mayor de partes y equipos electrónicos y de comunicaciones
- 5169 Comercio al por mayor de maquinaria y equipo ncp
- 5170 Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo
- 5190 Comercio al por mayor de productos diversos ncp
- 6044 Alquiler de vehículos de carga con conductor
- 9309 Otras actividades de servicios ncp

Incluye esta categoría actividades comerciales de escala regional, que requieren de localizaciones especiales motivadas por demandar amplias zonas de estacionamiento, grandes áreas de ocupación, edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, especialmente diseñadas para fines asociados con comercio de gran escala. Incluye edificaciones para:

- Centrales de Abasto y/o Acopio, Mataderos.
- Bodegaje, Zonas francas, Centros de distribución de combustible.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. SERVICIOS MERCANTILES DE ALTO IMPACTO SOCIO – SICOLOGICO SM-4.** Son aquellos servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten. Generan molestias socio-sicológicas a los vecinos del sector manifestando impactos ambientales y urbanísticos altos, y total incompatibilidad con las zonas residenciales e institucionales. Se localizaran sólo en Áreas de Actividad Múltiple 4 AAM-4 y comprenden entre otras las siguientes actividades:

La actividad del SM-4 es la siguiente:

- 55301 Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento con servicios referidos a la prostitución y actividades afines.

Se consideran Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizadas en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten, (Clase 55301 Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento con servicios referidos a la prostitución y actividades afines).

No se podrán establecer como permitidos, las actividades que comprendan servicios de alto impacto socio-sicológico referidos a la prostitución y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento de la actividad residencial o cualquier tipo de actividad institucional educativa, de salud, cultural y/o religiosa, así como

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

en los sectores definidos como de conservación patrimonial, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otras actividades.

No podrán ubicarse en los lados de los polígonos de manzanas que tengan frentes con parques recreativos y/o institucionales, con establecimientos educativos, viviendas ni establecimientos institucionales públicos y/o privados.

En caso de presentarse colindancia entre las áreas, zonas o sectores donde se permitan las actividades residenciales e institucionales educativas de salud, culturales y religiosas, con aquellas áreas, zonas o sectores donde se prevea la ubicación de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, (55301 Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento y en terraza con servicios referidos a la prostitución y actividades afines), estos, no pueden localizarse a distancias inferiores a doscientos metros (200 m), desde el límite más cercano de la zona residencial o institucional.

Los nuevos establecimientos educativos, de salud, culturales y religiosos, no pueden ubicarse a distancias inferiores a doscientos metros (200 m.), de las zonas que se hayan definido como aptas para actividades que correspondan a cualquier servicio de alto impacto socio-sicológico.

Los establecimientos existentes dedicados a los servicios de alto impacto socio-sicológicos, que a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, se encuentren localizados en zonas no permitidas, deberán ser cerrados o clausurados de forma inmediata. Y aquellos, que contando con actividad permitido según el POT-VALL, pasen a ser actividades incompatibles por efecto del presente Acuerdo, tendrán como tiempo máximo para relocalizarse, el correspondiente a un periodo constitucional de Alcalde y se ceñirán a lo dispuesto en el programa de reordenamiento de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, de conformidad a lo señalado en el Artículo 4 del Decreto 4002 del 2004.

Además de la normatividad especial que regule la materia, los inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto socio-sicológicos, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando la actividad en el inmueble.
2. Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exigieran las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.

**PARÁGRAFO OCTAVO. CONJUNTOS COMERCIALES.** Se entiende por Conjunto Comercial a la agrupación de establecimientos destinados a la actividad específica del



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

comercio o servicio en un sólo predio, incluyendo aquellos que consideran, dentro de esta definición, actividades combinados con vivienda o industria.

Los conjuntos comerciales podrán constar de espacios cerrados y/o abiertos destinados a la explotación de uno o varios negocios, como lo es la venta de bienes y mercancías y/o servicios, que permitan el acceso de los compradores al interior del conjunto o establecimiento.

De acuerdo al impacto urbanístico y ambiental los conjuntos comerciales se clasificarán como:

a. Gran Almacén. Establecimiento comercial especializado con superficie de venta superior a 4.000 metros y hasta 10.000 metros cuadrados, ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones. Si el establecimiento supera el área máxima de venta útil definidas aquí, pero mantiene dichas características, se denominará también gran almacén.

b. Supermercado. Establecimiento de venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta mínima de 400 metros cuadrados y máxima de 2.500 metros cuadrados. Los que superen esta superficie tendrán la consideración de Hipermercado.

Quedan excluidos del concepto de supermercados:

- Los mercados mayoristas.
- Los mercados municipales y zonales.

c. Hipermercado. Gran establecimiento comercial en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano, como actividad principal y otros sectores textil, menaje hogar, bricolaje, electrodomésticos, muebles, etc. dotados de superficie de aparcamiento y con una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados y menor de 4.000.

d. Minimercado. Son establecimientos comerciales de venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, con una superficie de venta inferior a 400 metros cuadrados.

e. Parque Comercial. Parque comercial es aquel establecimiento comercial que, reuniendo la definición y características de centro comercial, ofrece, además, un conjunto de servicios y actividades de ocio y recreo como cines, salas de juego, bares, restaurantes, o de otro tipo, tales como turísticos, culturales, etcétera, con una superficie útil de venta superior a 30.000 metros cuadrados. Cuando el establecimiento no supere esta superficie útil de venta pero presente las características aquí definidas se denominará también parque comercial.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

f. Centro Comercial: Se define como centro comercial el establecimiento comercial de carácter colectivo integrado por un conjunto de puntos de venta o servicios instalados en el interior de un mismo recinto o edificación, en los que se ejercerán las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que se hubieran proyectado conjuntamente todos sus locales y compartan la utilización de elementos comunes, con una superficie de venta desde 10.000 hasta 30.000 metros cuadrados. Cuando la superficie útil de venta del establecimiento sea menor o superior al rango señalado, pero presente las características aquí definidas se denominará también centro comercial.

g. Galería Comercial. Tendrá la consideración de gran establecimiento comercial minorista o galerías comerciales los establecimientos individuales o colectivos instalados dentro de un mismo recinto dedicados al comercio minorista, polivalente o especializado, que tengan una superficie útil para venta y exposición de productos y servicios superior a 2.500 metros cuadrados y menor de 10.000. Cuando el establecimiento no supere esta superficie útil de venta pero presente las características aquí definidas se denominará también Galería Comercial.

h. Pequeño Local Comercial. Son establecimientos comerciales denominados "Pequeño Local Comercial" los de venta al por menor de productos de alta rotación y consumo generalizado, con una superficie de venta inferior a 500 metros cuadrados.

Se consideran en la categoría de comercio de mediano impacto C-2 los supermercados, Mini mercados y Pequeños Locales Comerciales; en la categoría de comercio de impacto alto C-3 los hipermercados, centros comerciales y galerías comerciales; en la categoría C-4 Gran Almacén y Parque Comercial.

Se entiende por superficie útil para la exposición y venta de artículos o muestra de servicios aquella en que se expongan los mismos, habitual u ocasionalmente, así como los espacios destinados al tránsito de personas y a la presentación, dispensación y cobro de los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, estacionamientos, zonas de carga, descarga y almacenaje no visitables por el público y, en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al mismo.

Se entiende por superficie útil para la exposición y venta de artículos o muestra de servicios aquella en que se expongan los mismos, habitual u ocasionalmente, así como los espacios destinados al tránsito de personas y a la presentación, dispensación y cobro de los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, estacionamientos, zonas de carga, descarga, almacenaje y, en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al público.

Se exigirá el siguiente equipamiento comunal para todo Parque Comercial, Centro Comercial, o Grandes Almacenes, Medianos Almacenes y Galería Comercial.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

1. Un cuarto de aseo y recolección de basuras de nueve (9 M<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil (2.000 M<sup>2</sup>) metros cuadrados de superficie útil de venta.
2. Una bodega general de nueve (9 M<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil (2.000 M<sup>2</sup>) metros cuadrados de de superficie útil de venta.
3. Un espacio abierto, al aire libre o en un gran salón especial, para juegos infantiles de cincuenta (50 M<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil (2.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de construcción, se exceptúa de este requerimiento a las Galerías Comerciales.
4. Un espacio cerrado acondicionado para guardería de cincuenta (50 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
5. El equipamiento para baños públicos comprende los siguientes niveles:
  - Para Galerías Comerciales.
    - Una batería de baños para mujeres provista de un sanitario y un lavamanos por cada 800 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
    - Una batería de baños para hombre provista de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 800 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
  - Para Centros Comerciales, Grandes Almacenes y Medianos Almacenes.
    - Una batería de baños para mujeres provista de un sanitario y un lavamanos por cada 650 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
    - Una batería de baños para hombre provista de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 650 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.

El total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para este nivel podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes (en caso de contar con más de un piso).

- Para Parques Comerciales.
  - Una batería de baños para mujeres provista de un sanitario y un lavamanos por cada 450 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
  - Una batería de baños para hombres provista de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 450 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.

El total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para este nivel podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes (en caso de contar con más de un piso).

El equipamiento correspondiente a baños para el público arriba especificados no sustituye los requeridos por cada local comercial para el servicio de los propietarios y trabajadores.

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

No se obliga la instalación de baños a los locales comerciales de los Centros Comerciales y/o Parques Comerciales, lo cual es opcional.

En los establecimientos comerciales de dos (2) pisos y más, con más de 500 m<sup>2</sup> en cada planta, es obligatoria la presencia de un ascensor o de rampas para el desplazamiento de personas discapacitadas a cada uno de los pisos con áreas de venta.

Los Parques Comerciales, Centros Comerciales, Grandes Almacenes, Medianos Almacenes, Galerías Comerciales y Supermercados no están obligados a ceder cesiones gratuitas de áreas urbanísticas al Municipio destinadas a zonas verdes públicas y de equipamiento comunitario público, excepto las áreas de recreación de uso social común que deban dejarse cuando el conjunto contemple vivienda, en cuyo caso, las áreas a ceder se ajustarán al tipo de proyecto y a las normas específicas para cada caso en que esta se incluya. Las cesiones gratuitas le corresponden al urbanizador.

Los establecimientos comerciales están obligados a dejar los retiros de los antejardines de acuerdo a las zonas donde se desarrollen y a garantizar los espacios de parqueos mínimos requeridos, exigidos tanto para empleados como para personal visitante.

De acuerdo con la magnitud y características del proyecto, se deberá solucionar la zona de cargue y el descargue al interior del predio y/o proveer una bahía de acuerdo al diseño y tratamiento del espacio público. Se debe evitar que estos procesos colinden con las zonas residenciales.

Todo Parque Comercial, Centro Comercial, Grandes Almacenes, Medianos Almacenes y Galerías Comerciales, destinará el 0.5% mínimo del área total construida para la ubicación de servicios internos como oficinas y servicios para los empleados del Conjunto. Se excluyen de este porcentaje las áreas para estacionamientos en sótanos, semisótanos o de altura

Todo Parque Comercial, Centro Comercial, Grandes Almacenes, Medianos Almacenes, Galerías Comerciales y Supermercado, deben cumplir con lo señalado en los títulos J y K de la norma NSR-10.

Además de lo anterior, todo proyecto de Parque Comercial, Centro Comercial, Grandes Almacenes, Medianos Almacenes, Galerías Comerciales y Supermercados, debe contemplar la aplicación de todas las normas relacionadas con la eliminación de las barreras arquitectónicas para discapacitados, como las previstas en el presente Plan.

Los Conjuntos Comerciales que requieren de sótano o semisótano deberán conservar el sentido del eje vial y las escaleras y rampas de acceso deberán construirse del borde de la línea de construcción hacia el interior del lote y no usar el espacio público.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Los Conjuntos Comerciales no podrán usar el antejardín para construir sobre él tabiques, cocinas, pasillos, calentadores, mostradores, estanterías, muebles fijos, parlantes o cualquier elemento similar ni usarse como sitio de exhibición de mercancías.

El índice de ocupación para los Conjuntos Comerciales será hasta del noventa por ciento (90%) del área neta de construcción del lote en las centralidades, polígonos y Franjas de Actividad múltiple, FAM, respetando los retiros de Antejardín.

Parqueaderos: Los Conjuntos Comerciales, proveerán parqueaderos equivalentes a lo que se especifica en el presente Acuerdo.

En ningún caso podrá usarse espacio público o espacio privado de uso público para proveer estacionamientos o parqueaderos y cuantificarlos como del proyecto.

**PARÁGRAFO NOVENO. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE ALIMENTACIÓN Y ESPARCIMIENTO.** Los establecimientos comerciales de afluencia de público, que funcionen sin expendio de licores, como las fuentes de soda, heladerías, salsamentarías, cafeterías, restaurantes y reposterías; o bien con venta de consumo de bebidas alcohólicas, tales como: griles, discotecas, estaderos, cafés, bares o cantinas, tabernas tascas y heladerías, están sometidos en cada caso a las Normas Urbanas y de Construcción aplicables en el área donde esté permitida su ubicación, la cual se muestra en el P5-10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas y en el Cuadro de Niveles de Intervención de Suelo

Las normas urbanísticas aplicables a este tipo de establecimientos, para retiros laterales, de fondo y consideraciones sobre adosamientos, detalladas en el presente Acuerdo, serán las correspondientes a la altura asumida, igualmente especificadas en el presente Acuerdo.

Las exigencias sobre estacionamientos para establecimientos comerciales de alimentación y esparcimiento, están consignadas en la tabla de Estacionamientos.

**PARÁGRAFO DECIMO. TEATROS, SALAS DE CINE Y ESPECTÁCULOS OCASIONALES.** Los Teatros y Salas de Cine podrán localizarse en las Centralidades y Franjas de Actividad Múltiple, FAMES, en edificaciones especializadas o como un servicio complementario de los centros comerciales, educativos o comunales.

La Oficina Asesora de Planeación emitirá concepto sobre la ubicación de los espectáculos públicos ocasionales tales como: circos, ferias, exposiciones, ubicación de graderías para espectáculos masivos y similares. De ser positivo, la Secretaría de Gobierno procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia.

Cuando para los efectos de lo dispuesto en este párrafo, se requiera la ocupación del espacio público, la licencia correspondiente deberá ser tramitada ante la Oficina Asesora de Planeación.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. ESTABLECIMIENTOS DE OFICINAS Y SERVICIOS.**

Las Oficinas constituyen un componente del equipamiento del municipio destinado a la prestación de servicios profesionales, técnicos, especializados y administrativos requeridos por la comunidad, tanto en la esfera económica privada (como en el caso de las actividades profesional, técnica, especializada, industrial, comercial, financiera, inmobiliaria, etc.), como en el campo de la administración pública y de gobierno, así como en la prestación de los servicios culturales, deportivos, públicos y sociales.

Los establecimientos de oficinas y servicios que hagan parte o no de agrupaciones de oficinas, se ubicarán en las centralidades, en las Franjas de Actividad Múltiple, FAMes y en los polígonos comerciales y residenciales, de conformidad con los parámetros y normas específicas del presente Acuerdo.

Los retiros serán los determinados según la vía para el respectivo antejardín. Los laterales y de fondo serán los establecidos para edificaciones para unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, dependiendo del tratamiento establecido en el presente Acuerdo, según su localización.

Corresponden a los parqueaderos internos indicados para cada sector en los CIUS, establecidos para las diferentes actividades. Para las oficinas establecidas en sectores residenciales se exigirán los mismos parqueos que para aquellas establecidas en centralidades y FAMes.

Se consideran aptos para el desarrollo de estas actividades y bajo las condiciones que específicamente señalen las Normas en cada caso, los siguientes tipos de edificaciones:

- Agrupaciones o complejos de oficinas que conformen unidades arquitectónicas o urbanísticas en zonas específicamente determinadas del municipio.
- Edificaciones especializadas (edificios para oficinas).
- Locales especializados para actividades de oficina, localizados en pisos superiores de edificaciones de actividades comerciales, o en edificaciones industriales e institucionales.
- Adecuaciones especiales en determinadas zonas pero que cumplan con las Normas Específicas para su actividad.

Las Normas sobre estacionamientos, equipamientos comunales, alturas, retiros, etc., serán las correspondientes a las reglamentaciones específicas para cada zona o sector.

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO. VENTAS DE AUTOMÓVILES.** Disposiciones de construcción y funcionamiento:

- El cerramiento de frente a la calle se dispondrá conforme a lo establecido en las normas que aplican para este caso.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- En ningún caso se podrá cubrir el antejardín, como tampoco utilizarlo como zona de exhibición de vehículos.
- En caso de contar con un taller de mantenimiento privado o público deberá independizarlo de la zona de exhibición y cumplir las Normas establecidas en el presente Plan para este tipo de actividad.
- Deberá respetar el retiro de fondo del lote y dejarlo sin cubierta.

El área donde esté permitida la ubicación de las ventas de automóviles se muestra en el P5-10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas y en el CIUS correspondiente.

**PARÁGRAFO DECIMO TERCERO. DIAGNOSTICENTROS Y TALLERES DE MECÁNICA.** Los Centros de Diagnóstico Automotor y los Talleres de Mecánica se ubicarán en áreas específicas previstas en este plan para este tipo de actividades económicas, acorde con la clasificación CIU. El área donde esté permitida su ubicación, se muestra en el P5-10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas y en el CIUS correspondiente.

No se permitirá esta actividad sobre los andenes, calzada ni antejardines de las edificaciones destinadas a estos fines.

Las edificaciones para el desarrollo de este tipo de actividades deberán ser adecuadas para su fin, sin generar impactos negativos en el entorno y conservando el paisaje urbano del sector.

**PARÁGRAFO DECIMO CUARTO. TALLERES DE MANTENIMIENTO DE MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, BICICLETAS Y MOTOS.** Los talleres de mantenimiento de muebles, electrodomésticos, bicicletas y motocicletas se ubicarán únicamente en las centralidades, Franjas de Actividad Múltiple, FAM, y polígonos autorizados por este Acuerdo. Las áreas donde esté permitida su ubicación, se muestra en el P5 -10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas y en la tabla que define la actividad específica.

**PARÁGRAFO DECIMO QUINTO. ESTACIONES PARA TAXIS.** Las estaciones de taxi se ubicarán en las Centralidades y Franjas de Actividad Múltiple, FAMES, autorizados específicamente en este Acuerdo, y podrán estacionarse en carriles y bahías de parqueo construidas exclusivamente para ese uso y para ese servicio en sectores autorizados por la Oficina Asesora de Planeación, no sobre la calzada de tráfico vehicular, y no pudiendo sobrepasar de seis (6) taxis estacionados en dichas bahías.

Las actuales estaciones de taxis sobre calzadas de tráfico vehicular, deberán ser relocalizadas a predios privados, o a bahías especiales en espacio público, cuyas construcciones pueden ser financiadas por las empresas de taxis, con la viabilidad expedida por la Oficina Asesora de Planeación.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Cuando se autorice la localización de Estaciones de Taxi, estas se ubicarán dentro de predios privados y no en calzadas de tráfico, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

- No podrán utilizar como zona de parqueo el área comprendida entre la línea de bordillo y la de construcción.
- La caseta de servicio debe ubicarse dentro de la línea de construcción, con una área de construcción que no debe sobrepasar los ocho (8) metros cuadrados, incluida la unidad sanitaria.
- En estaciones dentro de predio privado sí podrán estacionarse más de seis (6) taxis.
- Mantener debidamente acondicionado el lugar.
- No se admitirá el lavado de carros dentro del predio ni en la vía
- No se admitirán casetas adicionales para otros servicios diferentes a los aquí especificados.
- Mantener debidamente la zona de antejardín.

**PARÁGRAFO DECIMO SEXTO. DISTANCIAS.** No podrá ubicarse más de una estación en un radio de circunferencia de cuatrocientos (400) metros.

**ARTÍCULO 123.** Sustitúyase el artículo 274 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 274. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.** De acuerdo a los niveles de impacto ambiental y urbanístico establecidos en este plan las actividades industriales se clasifican en:

1. Industrias de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico.
2. Industrias de Medio Impacto Ambiental y Urbanístico.
3. Industrias de Bajo Impacto Ambiental y Urbanístico.
4. Actividades productivas restringidas.
5. Otras Industrias de Mediano Impacto Ambiental y Urbanístico.
6. Industria del turismo.
7. Industrias de Mediano y Alto Impacto Ambiental y Urbanístico localizadas en zonas rurales.

Los parámetros de medición de los aspectos que caracterizan los impactos ambientales serán determinados por las autoridades competentes.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO PRIMERO. INDUSTRIAS DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO.** Se ubican en este nivel de impacto ambiental las siguientes actividades industriales:

- **INDUSTRIAS GRUPO 1:** (Actividades que tienen prohibido establecerse en zonas residenciales)
  - 1010 Extracción y aglomeración de hulla (carbón de piedra)
  - 1020 Extracción y aglomeración de carbón lignítico
  - 1030 Extracción y aglomeración de turba
  - 1110 Extracción de petróleo crudo y de gas natural
  - 1120 Actividades de servicios relacionadas con la extracción de petróleo y gas, excepto las actividades de prospección
  - 1200 Extracción de minerales de uranio y de torio
  - 1310 Extracción de minerales de hierro
  - 1320 Extracción de metales preciosos
  - 1330 Extracción de minerales metalíferos no ferrosos, excepto los minerales de uranio y torio y metales preciosos
  - 1331 Extracción de minerales de níquel
  - 1339 Extracción de otros minerales metalíferos no ferrosos, excepto níquel
  - 1411 Extracción de piedra, arena y arcillas comunes
  - 1412 Extracción de yeso y anhidrita
  - 1413 Extracción de caolín, arcillas de uso industrial y bentonitas
  - 1414 Extracción de arenas y gravas silíceas
  - 1415 Extracción de caliza y dolomita
  - 1421 Extracción de minerales para la fabricación de abonos y productos químicos
  - 1422 Extracción de halita (sal)
  - 1431 Extracción de esmeraldas
  - 1432 Extracción de otras piedras preciosas y semipreciosas
  - 1490 Extracción de otros minerales no metálicos ncp
  - 1522 Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal
  - 1820 Preparado y teñido de pieles; fabricación de artículos de piel
  - 1910 Curtido y preparado de cueros
  - 2020 Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles
  - 2030 Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones
  - 2310 Fabricación de productos de hornos de coque.
  - 2321 Fabricación de productos de la refinación del petróleo, elaborados en refinería
  - 2322 Elaboración de productos derivados del petróleo, fuera de refinería
  - 2330 Elaboración de combustible nuclear

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 2411 Fabricación de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos inorgánicos nitrogenados
- 2412 Fabricación de abonos y compuestos inorgánicos nitrogenados
- 2413 Fabricación de plásticos en formas primarias
- 2414 Fabricación de caucho sintético en formas primarias
- 2421 Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario
- 2422 Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares, tintas para impresión y masillas
- 2424 Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador
- 2429 Fabricación de otros productos químicos ncp
- 2430 Fabricación de fibras sintéticas y artificiales
- 2511 Fabricación de llantas y neumáticos de caucho
- 2512 Reencauche de llantas usadas
- 2513 Fabricación de formas básicas de caucho
- 2519 Fabricación de otros productos de caucho ncp
- 2521 Fabricación de formas básicas de plástico
- 2529 Fabricación de artículos de plástico ncp
- 2692 Fabricación de productos de cerámica refractaria
- 2693 Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural
- 2694 Fabricación de cemento, cal y yeso
- 2695 Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso (A escala industrial)
- 2696 Corte, tallado y acabado de la piedra
- 2710 Industrias básicas de hierro y de acero
- 2721 Industrias básicas de metales preciosos
- 2729 Industrias básicas de otros metales no ferrosos
- 2731 Fundición de hierro y de acero
- 2732 Fundición de metales no ferrosos
- 2811 Fabricación de productos metálicos para uso estructural
- 2812 Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal, excepto los utilizados para el envase o transporte de mercancías
- 2813 Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central
- 2891 Forja, prensado, estampado y laminado de metal; pulvimetalurgia
- 2892 Tratamiento y revestimiento de metales; trabajos de ingeniería mecánica en general realizados a cambio de una retribución o por contrata
- 2899 Fabricación de otros productos elaborados de metal ncp
- 2911 Fabricación de motores y turbinas, excepto motores para aeronaves, vehículos automotores y motocicletas
- 2912 Fabricación de bombas, compresores, grifos y válvulas
- 2913 Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranajes y piezas de transmisión

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 2914 Fabricación de hornos, hogares y quemadores industriales
- 2915 Fabricación de equipo de elevación y manipulación
- 2919 Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso general ncp
- 2923 Fabricación de maquinaria para la metalurgia
- 2924 Fabricación de maquinaria para la explotación de minas y canteras y para la construcción
- 2925 Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco
- 2926 Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros
- 2927 Fabricación de armas y municiones
- 2929 Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso especial ncp
- 3311 Fabricación de equipo médico y quirúrgico y de aparatos ortopédicos y protésicos
- 3410 Fabricación de vehículos automotores y sus motores
- 3420 Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semiremolques
- 3430 Fabricación de partes, piezas (auto partes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores y para sus motores
- 3511 Construcción y reparación de buques
- 3512 Construcción y reparación de embarcaciones de recreo y de deporte
- 3520 Fabricación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías
- 3530 Fabricación de aeronaves y de naves espaciales
- 3591 Fabricación de motocicletas
- 3592 Fabricación de bicicletas y de sillones de ruedas para discapacitados
- 3599 Fabricación de otros tipos de equipo de transporte ncp
- 3614 Fabricación de colchones y somieres
- 3710 Reciclaje de desperdicios y de desechos metálicos
- 3720 Reciclaje de desperdicios y desechos no metálicos
- 4010 Generación, captación, transmisión y distribución de energía eléctrica
- 4020 Fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías
- 4030 Suministro de vapor y agua caliente
- 4100 Captación, depuración y distribución de agua
- 9000 Eliminación de desperdicios, y aguas residuales, saneamiento y actividades similares

**PARÁGRAFO SEGUNDO. INDUSTRIAS DE MEDIO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO.** Como criterio de clasificación en este nivel, se tiene en cuenta la actividad del proceso productivo independientemente del área construida de los establecimientos, estas actividades no están permitidas en las zonas residenciales.

Se ubican en este nivel de impacto ambiental las siguientes actividades industriales:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Industrias Grupo 2: (Actividades que tiene prohibido establecerse en zonas residenciales)
  - 1512 Transformación y conservación de pescado y de derivados del pescado
  - 1530 Elaboración de productos lácteos
  - 1542 Elaboración de almidones y de productos derivados del almidón
  - 1543 Elaboración de alimentos preparados para animales
  - 1561 Trilla de café
  - 1562 Descafeinado
  - 1563 Tostión y molienda del café
  - 1564 Elaboración de otros derivados del café
  - 1571 Fabricación y refinación de azúcar
  - 1572 Fabricación de panela
  - 1583 Elaboración de macarrones, fideos, alcuizcuz y productos farináceos similares
  - 1591 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas, producción e alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas
  - 1592 Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas
  - 1593 Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas
  - 1594 Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de aguas minerales
  - 1710 Preparación e hilatura de fibras textiles
  - 1720 Tejeduría de productos textiles
  - 1730 Acabado de productos textiles no producidos en la misma unidad de producción
  - 1742 Fabricación de tapices y alfombras para pisos
  - 1749 Fabricación de otros artículos textiles ncp
  - 2010 Aserrado, acepillado e impregnación de la madera
  - 2101 Fabricación de pastas celulósicas; papel y cartón
  - 2102 Fabricación de papel y cartón ondulado, fabricación de envases, empaques y de embalajes de papel y cartón
  - 2109 Fabricación de otros artículos de papel y cartón
  - 2610 Fabricación de vidrio y productos de vidrio
  - 2699 Fabricación de otros productos minerales no metálicos ncp
  - 2691 Fabricación de productos de cerámica no refractaria, para uso no estructural
  - 2893 Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería
  - 2921 Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal
  - 2922 Fabricación de máquinas herramienta
  - 3110 Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos
  - 3140 Fabricación de acumuladores y de pilas eléctricas
  - 3611 Fabricación de muebles para el hogar(A escala industrial)



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 3612 Fabricación de muebles para la oficina (A escala industrial)
- 3613 Fabricación de muebles para comercio y servicios (A escala industrial)
- 3619 Fabricación de otros muebles ncp (A escala industrial)

**PARÁGRAFO TERCERO. INDUSTRIAS DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO.** Como criterios de clasificación en este nivel, además del proceso productivo se tiene en cuenta el área construida de los establecimientos, número de trabajadores y capacidad instalada de energía, estacionamientos y celdas de parqueo mínimos requeridos, entre otros.

Se ubican en este nivel de impacto ambiental las siguientes actividades industriales:

- Industrias Grupo 3: (Actividades que están prohibido establecerse en zonas residenciales)
  - 2423 Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos
  - 3120 Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica
  - 3130 Fabricación de hilos y cables aislados
  - 3150 Fabricación de lámparas eléctricas y equipos de iluminación
  - 3190 Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico ncp
  - 3210 Fabricación de tubos y válvulas electrónicas y de otros componentes electrónicos
  - 3220 Fabricación de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía
  - 3230 Fabricación de receptores de radio y televisión, de aparatos de grabación y de reproducción de sonido o de la imagen, y de productos conexos
  - 3312 Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto equipo de control de procesos industriales
  - 3313 Fabricación de equipo de control de procesos industriales
  - 3320 Fabricación de instrumentos ópticos y de equipo fotográfico
  - 3693 Fabricación de artículos deportivos
  - 3694 Fabricación de juegos y juguetes
  - 3699 Otras industrias manufactureras ncp

**PARÁGRAFO CUARTO. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS RESTRINGIDAS.** Son todas aquellas actividades económicas restringidas, cuyos procesos productivos generan bajos impactos ambientales y urbanísticos, y funcionan con ciertos límites y restricciones dentro de zonas urbanas no establecidas para tal fin.

- Industrias Grupo 4: (Actividades que están prohibido establecerse en zonas residenciales)

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 1511 Producción, transformación y conservación de carne y de derivados cárnicos
- 1521 Elaboración de alimentos compuestos principalmente de frutas, legumbres y hortalizas(A escala industrial)
- 1541 Elaboración de productos de molinería
- 1581 Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería
- 1589 Elaboración de otros productos alimenticios ncp
- 1600 Fabricación de productos de tabaco
- 1741 Confección de artículos con materiales textiles no producidos en la misma unidad, excepto prendas de vestir (A escala industrial)
- 1743 Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes (A escala industrial)
- 1810 Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel (A escala industrial)
- 1920 Fabricación de calzado (Excluyendo tratamiento de cueros o fabricación de suelas a base de productos inflamables)
- 1925 Fabricación de calzado deportivo, incluso el moldeado
- 1926 Fabricación de partes del calzado
- 1929 Fabricación de calzado ncp
- 2211 Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones
- 2212 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas
- 2213 Edición de materiales grabados
- 2219 Otros trabajos de edición
- 2220 Actividades de impresión
- 2230 Actividades de servicios relacionadas con la impresión
- 2240 Reproducción de materiales grabados
- 2930 Fabricación de aparatos de uso doméstico ncp
- 3000 Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
- 3330 Fabricación de relojes
- 3691 Fabricación de joyas y de artículos conexos (A escala industrial)

Estas actividades clasificadas como Grupo 3, se clasificarán como grupo 4 bajo las siguientes limitantes:

- Que el área construida sea menor de seiscientos (600) metros cuadrados.
- Que el número de trabajadores sea menor de cincuenta (50).
- Que la capacidad demandada de energía eléctrica sea menor de cuarenta (40) kwh.
- Mantener un bajo nivel de impacto urbanístico.

Si se excede cualquiera de estas limitantes se clasificará como grupo 3.

**PARÁGRAFO QUINTO. OTRAS INDUSTRIAS DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO.** Como criterios de clasificación en este nivel, además del proceso



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

productivo se tiene en cuenta el área construida de los establecimientos, número de trabajadores y capacidad instalada de energía, estacionamientos y celdas de parqueo mínimos requeridos, entre otros.

Se ubican en este nivel de impacto ambiental las siguientes actividades industriales:

- Industrias Grupo 5: (Actividades que son compatibles con la vivienda Tipo A y B)
  - 1521 Elaboración de alimentos compuestos principalmente de frutas, legumbres y hortalizas
  - 1530 Elaboración de productos lácteos
  - 1582 Elaboración de productos de panadería
  - 1741 Confección de artículos con materiales textiles no producidos en la misma unidad, excepto prendas de vestir
  - 1743 Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes
  - 1750 Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo
  - 1810 Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel
  - 1921 Fabricación de calzado de cuero y piel; con cualquier tipo de suela, excepto el calzado deportivo
  - 1922 Fabricación de calzados de materiales textiles con cualquier tipo de suela, excepto el calzado deportivo
  - 1923 Fabricación de calzado de caucho, excepto el calzado deportivo
  - 1924 Fabricación de calzado de plástico, excepto el calzado deportivo
  - 1931 Fabricación de Artículos de viaje, bolsos de mano, artículos similares elaborados en cuero, y fabricación talabartería y guarnicionería
  - 1932 Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares, elaborados en materiales sintéticos, plástico e imitaciones de cuero.
  - 1939. Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares, elaborados en materiales ncp
  - 2040 Fabricación de recipientes de madera
  - 2090 Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería
  - 2211 Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones (Sin impresión)
  - 2212 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas (Sin impresión)
  - 2219 Otros trabajos de edición (Sin impresión)
  - 3611 Fabricación de muebles para el hogar
  - 3612 Fabricación de muebles para la oficina
  - 3613 Fabricación de muebles para comercio y servicios
  - 3619 Fabricación de otros muebles ncp
  - 3691 Fabricación de joyas y de artículos conexos
  - 3692 Fabricación de instrumentos musicales



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Las actividades clasificadas dentro de este grupo 5, son permitidas con uso restringido en las áreas residenciales tipo A y B, Centralidades y Franjas de Actividad Múltiple, FAMES, funcionan bajo las siguientes limitantes y restricciones:

- Que el área local construida destinada para este tipo de industria sea máximo hasta los doscientos (200) metros cuadrados (M<sup>2</sup>), de los cuales el 50% debe estar destinado como área de producción.
- Que el número de trabajadores sea inferior a diez (10).
- Que la capacidad demandada de energía no sea mayor de veinte (20) KWH.
- No utilizar carbón, leña, fuel-oil o aceite quemado.
- Para la ubicación de equipos (calderas, hornos, etc.) que consuman combustible se deberá respetar un retiro mínimo de tres (3) metros a medianería o límite de la propiedad.
- Mantener los niveles de ruido según lo establecido por el Decreto 948 de 1995 y la Resolución 0601 del 2006, del MAVDT.
- Mantenerse en un nivel de impacto urbanístico bajo.

Si excede alguno de los límites fijados o incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el grupo 4, según las condiciones fijadas para esos grupos y deberá relocalizarse a zonas donde se permita su funcionamiento.

Las industrias establecidas de manera atípica dentro de viviendas, que cuenten con las licencias y permisos correspondientes, situadas en suelo urbano que actualmente sobrepasen la restricción de área señalada en este artículo, serán exceptuadas del cumplimiento de la misma, siempre y cuando no estén generando conflicto con su vecindario, el medio ambiente, las normas de seguridad y salubridad públicas y su actividad esté inscrita única y exclusivamente en los Grupos 4 y 5. En caso de corresponder a las actividades industriales clasificadas en los restantes grupos (1, 2 y 3) deberán reubicarse a zonas donde se permitan esta clase de actividad industrial, para lo cual deberán ajustarse a los plazos definidos en este Acuerdo.

**PARÁGRAFO SEXTO. INDUSTRIA DEL TURISMO.** Como criterio de clasificación en este nivel, se tiene en cuenta la actividad del proceso productivo independientemente del área construida de los establecimientos.

- **Industrias Grupo 6:** (Actividades de la Industria del Turismo, restringidos para establecerse en zonas residenciales)
  - 5511 Alojamiento en "hoteles", "hostales" y "aparta-hoteles".
  - 5513 Alojamiento en "Centros Vacacionales y Zonas de Camping"
  - 5519 Otros Tipos de Alojamiento ncp

Integran este tipo de industrias, los establecimientos cuyas actividades económicas incluye exclusivamente:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

El servicio de alojamiento suministrado en unidades constituidas por habitaciones o apartamentos (independiente de su nombre comercial) y que cumplen generalmente con las siguientes características básicas: **contrato de hospedaje** día a día, servicio de recepción, botones y camarera, habitaciones debidamente dotadas, con baño privado, áreas sociales, restaurante, bar y servicios complementarios de acuerdo con su ubicación geográfica y requerimientos del usuario.

Se excluyen:

Los establecimientos que presten servicios de alojamiento suministrado en unidades construidas por habitaciones, mediante un pago por horas o periodos de tiempo inferiores a un día, no posean áreas sociales comunes y los servicios que prestan se limitan a los de la habitación, tales como “moteles”, “residencias”, “amoblados” y establecimientos similares independientemente del nombre que adopten.

**Definición y clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje conexos con la industria del turismo:**

**Albergue-Refugio-Hostal:** Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento preferentemente en habitaciones semi-privadas o comunes, al igual que sus baños, y que puede disponer además, de un recinto común equipado adecuadamente para que los huéspedes se preparen sus propios alimentos, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

**Aparta-Hotel:** Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en apartamentos independientes, de un edificio, que integren una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios. Cada apartamento está compuesto como mínimo de los siguientes ambientes: dormitorio con baño privado, sala de estar, cocina equipada y comedor.

**Apartamentos Turísticos.** Unidad habitacional destinada a brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional a una o más personas según su capacidad, que puede contar con servicio de limpieza y como mínimo con los siguientes recintos: dormitorio, sala-comedor, cocina, y baño.

**Alojamiento Rural – Lodge:** Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en unidades habitacionales privadas, ubicado en áreas rurales y cuyo principal propósito es el desarrollo de actividades asociadas a su entorno natural y cultural. Ofrecen además como mínimo, servicios de alimentación bajo la modalidad de pensión completa, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

**Hotel:** Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en habitaciones y otro tipo de unidades habitacionales en menor cantidad, privadas, en un edificio o parte independiente del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo y con entrada de uso exclusivo. Dispone además como mínimo del servicio de recepción,



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

servicio de desayuno y salón de estar para la permanencia de los huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

Los establecimientos de **alojamiento y hospedaje** se clasifican según la modalidad en la prestación del servicio de la siguiente forma:

- Albergue – Refugio – Hostal.
- Aparta - Hotel.
- Apartamentos Turísticos.
- Alojamiento Rural – Lodge.
- Hotel.
- Posadas Turísticas.
- Recinto de Campamento o Camping.

La actividad principal de estos establecimientos es la prestación de servicios de alojamiento y hospedajes, diferentes a cualquier actividad de explotación o comercio del sexo realizado en casas de lenocinios, prostíbulos, establecimientos similares, o en moteles dedicados a esta actividad (alquiler de piezas por horas), las cuales no están permitidas realizarse en los establecimientos clasificados en el presente artículo.

COTELCO es la entidad oficial, que a nivel nacional define las condiciones de estos establecimientos, estén o no afiliados al gremio, por lo que será el ente a consultar por la Oficina Asesora de Planeación y los curadores urbanos, sobre la categoría e idoneidad de cada establecimiento.

Las exigencias sobre estacionamientos para establecimientos hoteleros o de hospedaje, están consignadas en la tabla de Estacionamientos de este Acuerdo.

En los establecimientos de alojamiento y hospedajes se permitirá, como usos complementarios y de servicios a los huéspedes, los restaurantes, bares, casinos, almacenes y servicios recreativos, piscina y sus complementos, baños turcos, sauna, salón de peluquería y belleza, salón de banquetes, salones de convenciones, boutiques, así como los demás servicios afines que sean compatibles con los que presta el establecimiento.

En atención a la Resolución N° 0657 de 2005 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, apruébese como parte integrante del presente Acuerdo, la Norma Técnica Colombiana NTSH 006 -2005, para todos los efectos pertinentes.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. INDUSTRIAS DE MEDIANO Y ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO LOCALIZADAS EN ZONAS RURALES.** Como criterio de clasificación en este nivel se tiene en cuenta la actividad del proceso productivo independientemente del área construida de los establecimientos.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Industrias Grupo 7: Actividades industriales realizadas en suelo rural. Integran esta tipología, actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

Actividades clasificadas en esta tipología no permitidas dentro del perímetro urbano.

- 0111 Producción especializada del café
- 0112 Producción especializada de flor de corte bajo cubierta y al aire libre
- 0113 Producción especializada de banano
- 0114 Producción especializada de caña de azúcar
- 0115 Producción especializada de cereales y oleaginosas
- 0116 Producción especializada de hortalizas y legumbres
- 0117 Producción especializada de frutas, nueces, plantas bebestibles y especias
- 0118 Producción agrícola ncp en unidades especializadas
- 0119 Producción agrícola en unidades no especializadas
- 0121 Cría especializada de ganado vacuno
- 0122 Cría especializada de ganado porcino
- 0123 Cría especializada de aves de corral
- 0124 Cría especializada de ovejas, cabras, caballos, asnos, mulas y burdéganos
- 0125 Cría especializada de otros animales ncp y la obtención de sus productos
- 0129 Actividad pecuaria no especializada
- 0130 Actividad mixta (agrícola y pecuaria)
- 0140 Actividades de servicios agrícolas y ganaderos, excepto las actividades veterinarias
- 0150 Caza ordinaria y mediante trampas y repoblación de animales de caza, incluso actividades de servicios conexas
- 0201 Silvicultura y explotación de la madera
- 0202 Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera
- 0501 Pesca y cultivo de peces en criaderos y granjas piscícolas
- 0502 Actividades de servicios relacionadas con la pesca

Actividades clasificadas en esta tipología permitidas dentro del perímetro urbano.

- 1511 Producción, transformación y conservación de carne y de derivados cárnicos
- 1512 Transformación y conservación de pescado y de derivados del pescado
- 1521 Elaboración de alimentos compuestos principalmente de frutas, legumbres y hortalizas (A escala industrial)
- 1522 Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal
- 1530 Elaboración de productos lácteos



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 1541 Elaboración de productos de molinería
- 1542 Elaboración de almidones y de productos derivados del almidón
- 1543 Elaboración de alimentos preparados para animales
- 1561 Trilla de café
- 1562 Descafeinado
- 1563 Tostión y molienda del café
- 1564 Elaboración de otros derivados del café
- 1571 Fabricación y refinación de azúcar
- 1572 Fabricación de panela
- 1581 Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería
- 1582 Elaboración de productos de panadería
- 1583 Elaboración de macarrones, fideos, alcuycuz y productos farináceos similares
- 1589 Elaboración de otros productos alimenticios ncp
- 1591 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas, producción e alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas
- 1592 Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas
- 1593 Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas
- 1594 Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de aguas minerales

**PARÁGRAFO OCTAVO. DE LAS ÁREAS Y CORREDORES INDUSTRIALES.** Las áreas de actividad Industrial se encuentran incluidas en Centralidades, FAMES y Polígonos Urbanos

**PARÁGRAFO NOVENO. URBANIZACIÓN INDUSTRIAL.** Toda urbanización industrial debe cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones legales vigentes.

a. VIAS: Los carriles vehiculares no podrán ser inferiores a tres con cincuenta (3.5 m) de ancho, de tal forma que una calzada de dos carriles deberá tener siete metros (7 m) de ancho mínimo, pudiendo ser de un solo sentido vial o doble sentido. Las calzadas de tres carriles deberán tener un ancho mínimo de diez con cincuenta metros (10.50 m). Los andenes serán de mínimo dos con cincuenta (2.50 m) metros, separados de la calzada vehicular por el bordillo.

Entre la línea de propiedad y la línea de construcción, debe existir una franja de cinco metros (5 m) de ancho mínimo, que puede ser utilizada como antejardín ó como zona de estacionamiento para vehículos livianos con tratamiento del suelo semi permeable, en proporción de un cincuenta por ciento (50%), en gramoquín o similares. Lo anterior con interés de minimizar las escorrentías pluviales. La zona dura sobre esta franja sólo estará permitida para los accesos y plataformas de maniobra vehicular.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

b. PARQUEADEROS: Se dispondrán áreas de parqueo de vehículos livianos y pesados equivalentes al 10% del área útil del terreno, concentrada o distribuida racionalmente y estratégicamente en la urbanización en dos áreas de 5% cada una. En ellas deberán contemplarse los parqueos para discapacitados.

Se permite la construcción de bahías de estacionamiento paralelos a la calzada de tres metros de ancho (3 m) a lo largo de cada cuadra, con una separación mínima de quince metros (15 m) antes de cada esquina, sector en que el andén se ampliará con los tres metros (3 m) correspondientes a la profundidad de la bahía.

Cada lote deberá disponer del área interior suficiente para cargue y descargue, en tal forma que esa movilización no se haga sobre la vía pública.

c. ZONAS VERDES: Para efectos del control del medio ambiente, toda zona industrial deberá contar con zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno, dichas zonas verdes harán las veces de pantalla o cordón forestal debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma de acta de recibo y licencia definitiva de la urbanización.

Las zonas verdes de aislamiento en zonas urbanas tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5m) y se extenderá a todo lo largo del lindero común a las urbanizaciones anteriormente citadas, y deberán mantenerse como áreas libres privadas, sin ser ocupadas para almacenamiento o depósito a la intemperie. En Suelo de Expansión Urbana este aislamiento recibe el nombre de Franjas de Control Ambiental o de Aislamiento y están reglamentadas en el PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO del presente Artículo.

Las edificaciones o urbanizaciones industriales, cualquiera que sea su ubicación, deben cumplir con los siguientes requisitos generales:

a. Las urbanizaciones y edificaciones industriales podrán disponer de locales para actividades comerciales o de servicio que sean compatibles con la actividad industrial.

b. Las edificaciones que se construyan pareadas por su medianería, deben disponer obligatoriamente de muros contra fuego de uno con cincuenta metros (1.50m) de altura a partir del engrase del techo.

c. Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso del parámetro de construcción o antejardín, definido para la jerarquía vial que afecta el terreno.

d. Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta metros (4.50 m) de altura libre, y disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las operaciones de cargue y descargue de materias primas y productos elaborados.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

e. A juicio de las autoridades ambientales competentes según el tipo y magnitud de la industria, podrán establecerse retiros obligados a medianerías como medida de protección contra incendio o como medio de aislamiento para evitar perjuicio a colindantes. Las determinaciones establecidas serán consignadas en la respectiva demarcación y constituyen decisiones requeridas para la aprobación del proyecto por las Curadurías Urbanas.

Las urbanizaciones industriales podrán ser abiertas o cerradas, en este último caso adquieren el nombre de Parques Industriales. Ambas deben obedecer lo normatizado en el presente artículo; además deben contar con un área de cesión correspondiente al 18% del área neta urbanizable, permitiéndoseles en las abiertas las canchas deportivas y las vías parque ó “park ways”, éstas últimas con un ancho mayor o igual a quince (15) metros en la zona verde, para contabilizarse como porcentaje de área de cesión.

Las edificaciones industriales establecidas con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Plan, que cuenten con toda su documentación aprobada desde el punto de vista urbano y arquitectónico, pero que se encuentre ubicadas en sector residencial, ó en sector con una actividad diferente al definido en el presente Plan, y que genere impacto negativo sobre el vecindario, deberá presentar su respectivo Plan de Mitigación, de acuerdo a lo preceptuado en el presente Plan, en los términos definidos ante la Oficina Asesora de Planeación. Su incumplimiento acarreará las sanciones correspondientes que imponga la Oficina Asesora de Planeación. Las Actividades Urbanas correspondientes se muestran en el P5-10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas, y en el CIUS correspondiente.

**PARÁGRAFO DECIMO. OTRAS NORMAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL.** Para las industrias de alto, medio y bajo impacto ambiental y urbanístico, los antejardines serán los establecidos según la vía y deberán mantenerse como zona verde de control ambiental. No se permitirá el tratamiento de pisos como zonas duras. Los cerramientos sobre la zona de antejardín deberán cumplir con los parámetros establecidos en el presente documento, se exigirá arborización en el área de antejardín con un mínimo de un árbol por cada 20 m<sup>2</sup> de área de antejardín.

Se permitirán voladizos sobre áreas de antejardín y/o aislamientos con una dimensión máxima de una tercera parte de la dimensión del aislamiento. En zonas en las que no se exijan antejardines, y en las que coincida la línea de propiedad con la de construcción, solo permitirá salirse de tal línea, a los elementos de protección visual de los acondicionadores de aire de ventana, hasta un máximo de 0.50m., sobre la fachada.

Los estacionamientos se exigirán así: Para empleados y visitantes: un sitio de estacionamiento por cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) de construcción y/o fracción igual o superior a cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Las dimensiones para estacionamientos de camiones y similares son de cuatro (4) metros por doce (12) metros mínimo y para automóvil son de dos con cincuenta (2.50) metros por cinco (5) metros mínimo, pudiendo ubicar estos últimos en semisótanos.

Los estacionamientos previstos en el presente artículo deberán localizarse dentro del área del lote según las Normas establecidas en la presente reglamentación.

Las industrias localizadas en zona industrial deben contemplar un porcentaje de parqueaderos para camiones y automóviles de acuerdo al tipo de producción, a la cantidad de empleados y dependiendo también al rango y clase de empleados que en ellas trabajen.

Los estacionamiento para cargue y descargue deberán preverse dentro del predio y no podrá ser inferior al área de un sitio de estacionamiento exigido para un camión. Estas áreas son diferentes a los sitios de estacionamientos.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO.** Son franjas de mitigación, de cesión gratuita y no edificable, conformada por arborización, que separan las nuevas zonas industriales, a construirse en los dos Suelos de Expansión Urbana Industrial, de los desarrollos residenciales, comerciales o institucionales, sean estas públicas o privadas, existentes. Son de uso público y deberán tener, como mínimo treinta (30) metros de ancho, a manera de bosque lineal y no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos. En los Suelos de Expansión Urbana Industrial, los retiros entre urbanizaciones industriales, se establecerán en los respectivos Planes Parciales.

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO. TRÁMITES AMBIENTALES.** Para la implementación de cualquiera de las actividades industriales planteadas y el desarrollo del área propuesta como Industrial, se deberá cumplir con los trámites ambientales a que haya lugar en cada caso.

**ARTÍCULO 124.** Sustitúyase el artículo 275 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 275. ACTIVIDADES INSTITUCIONALES.** Son aquellas actividades urbanas cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población. Según el servicio que se prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Administración pública: edificaciones de oficinas para prestación de servicios.
- b. Estaciones de seguridad: edificaciones de servicios públicos para la atención de la seguridad, siniestros y riesgos urbanos de la población.
- c. **Educación:** edificaciones destinadas al aprendizaje y a las actividades didácticas.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

d. Salud y servicios asistenciales: edificaciones donde se satisfacen las necesidades esenciales de salud y bienestar social de la población.

e. Instalaciones religiosas: son las edificaciones donde se realizan cultos religiosos.

f. Cultura: edificaciones donde se exhiben obras de arte, manifestaciones artísticas e intelectuales.

g. De Servicios Regionales, que comprende los servicios propiamente institucionales de influencia urbanística Regionales y los servicios Regionales especiales.

**PARÁGRAFO PRIMERO. ACTIVIDADES INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA LOCAL GRUPO 1.** Corresponde a las actividades y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y ambiental, por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notoria, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

Son prohibiciones para el funcionamiento de las actividades Institucionales de Cobertura Barrial las siguientes:

- a. Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales.
- b. Que ocupen un área de construcción superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
- c. Que en sectores residenciales superen los siguientes rangos:

Zonas de Patrimonio: Dos (2) establecimientos por polígono de manzana

Zonas residenciales consolidadas: Dos (2) establecimientos por lado de manzana.

- d. Producir impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.
- e. Introducir alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos, ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio, carpa o mobiliario, alteración de la arborización y de la empedramiento del espacio público.
- f. Extender la actividad hacia la zona del espacio público, incluido el antejardín.

A los institucionales del GRUPO 1, (Actividades compatibles con las residenciales), corresponden, entre otros, las siguientes:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- 8011 Educación preescolar
- 8532 Servicios sociales sin alojamiento - solo guarderías
- 8512 Actividades de la práctica médica (Solo consultorios médicos y de los demás profesionales de la salud tanto públicos como privados)
- 7524 Actividades de la policía y protección civil (Solo para C.A.I.)

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ACTIVIDADES INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANÍSTICA ZONAL GRUPO 2.** Son las actividades institucionales que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido homogéneo de barrio. Debido al tipo de servicio y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbanístico y ambiental, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales. Requieren zonas de estacionamientos; generan tráfico, congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

A los institucionales del Grupo 2, (Actividades restringidas con las residenciales), corresponden, entre otros, las siguientes:

- 6021 Transporte urbano colectivo regular de pasajeros
- 7512 Actividades ejecutivas de la administración pública Local
- 7524 Actividades de la policía y protección civil
- 8512 Actividades de la práctica médica
- 8513 Actividades de la práctica odontológica
- 8514 Actividades de apoyo diagnóstico
- 8519 Otras actividades relacionadas con la salud humana
- 8520 Actividades veterinarias
- 8531 Servicios sociales con alojamiento
- 8532 Servicios sociales sin alojamiento
- 9111 Actividades de organizaciones empresariales y de empleadores
- 9112 Actividades de organizaciones profesionales
- 9231 Actividades de bibliotecas y archivos
- 9232 Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos
- 9192 Actividades de organizaciones políticas
- 9199 Actividades de otras organizaciones ncp
- 8012 Educación básica primaria
- 8021 Educación básica secundaria
- 8022 Educación media
- 8023 Educación media de formación técnica y profesional
- 8090 Otros tipos de educación

**PARÁGRAFO TERCERO. ACTIVIDADES INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA GENERAL GRUPO 3.** Comprende las actividades cívicas institucionales que



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

por su magnitud, utilización o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen influencia urbanística en todo el territorio Municipal y aún dentro del ámbito Regional y son por lo general causantes de alto impacto urbanístico y ambiental.

A las actividades institucionales del GRUPO 3, (Actividades prohibidas en zonas residenciales), corresponden, entre otras, las siguientes:

- 6010 Transporte por vía férrea
- 6022 Transporte intermunicipal colectivo regular de pasajeros
- 6023 Transporte internacional colectivo regular de pasajeros
- 6041 Transporte municipal de carga por carretera
- 6042 Transporte intermunicipal de carga por carretera
- 6043 Transporte internacional de carga por carretera
- 6211 Transporte regular nacional de pasajeros, por vía aérea
- 6212 Transporte regular nacional de carga, por vía aérea
- 6213 Transporte regular internacional de pasajeros, por vía aérea
- 6214 Transporte regular internacional de carga, por vía aérea
- 6220 Transporte no regular, por vía aérea
- 6511 Banca central
- 7511 Actividades legislativas de la administración pública en general
- 7512 Actividades ejecutivas de la administración pública en general
- 7513 Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social
- 7514 Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica
- 7515 Actividades auxiliares de servicios para la administración pública en general
- 7519 Otras actividades administrativas del estado ncp
- 7521 Relaciones exteriores
- 7522 Actividades de defensa
- 7523 Actividades de la justicia
- 7530 Actividades de seguridad social de afiliación obligatoria
- 8030 Educación superior
- 8511 Actividades de las instituciones prestadoras de servicios de salud, con internación
- 8515 Actividades de apoyo terapéutico
- 9233 Actividades de jardines botánicos y zoológicos y de parques nacionales
- 9191 Actividades de organizaciones religiosas
- 9120 Actividades de sindicatos

**PARÁGRAFO CUARTO. CENTRALIDAD INSTITUCIONAL.** La centralidad institucional es aquella destinada o asignada como tal para albergar edificaciones afines a esa



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

actividad, la cual se encuentra reseñada en el P3-10 Plano de la Estructura Urbana del presente Acuerdo. Se encuentra clasificada como Centralidad Institucional la del Coliseo.

**PARÁGRAFO QUINTO. RESIDUOS HOSPITALARIOS Y SIMILARES.** Todos los establecimientos destinados a servicios de salud deben ajustarse, en lo atinente al tratamiento de residuos hospitalarios, a lo establecido en los decretos nacionales N° 2676 de 2000, 1699 de 2002, 4126 del 2005 y la resolución nacional N° 01164 de 2002, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y demás normas complementarias del orden municipal y departamental. El control correspondiente será ejercido por la autoridad ambiental competente.

**PARÁGRAFO SEXTO. LOS HORNOS CREMATORIOS.** Los hornos crematorios de las plantas de incineración deben ubicarse fuera del perímetro urbano del Municipio y contarán dentro de su diseño con barreras vivas para minimizar el impacto generado, según el artículo 30 de la resolución N° 0058 de Enero 21 de 2002, emanada del Ministerio del Medio Ambiente y resoluciones N° 886 de 2004 y 909 del 2008, del MAVDT. Para la relocalización de los que se encuentren en funcionamiento dentro del perímetro urbano, contará con un término no mayor a doce (12) meses contados a partir de la aprobación de este Acuerdo.

**ARTÍCULO 125. Sustitúyase el artículo 276 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 276. CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD RECREACIONAL, DEPORTIVA Y TURÍSTICA.** Las zonas y establecimientos recreativos, destinados al esparcimiento activo o pasivo, público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos:

- 9241 Actividades (Subdivididas en tres grupos)

Grupo 1. Son aquellas compatibles con la actividad residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Parques y Zonas Verdes abiertas, Canchas Deportivas al aire libre de uso público, Parques Culturales, como el de la Leyenda Vallenata, Parques Barriales y Zonales.

Grupo 2. Compatibles con la actividad residencial pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: Centros Deportivos, Acuáticos y Terrestres, Clubes Sociales y Campestres, Parques de Diversión, etc.

Grupo 3. Son aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando una actividad recreativa-turística y paisajística para el municipio incluyendo áreas para la pesca y caza organizadas que incluyen: playas, ciénagas, zonas forestales, parques naturales, etc. Dentro de este Grupo se ubican: Coliseos cubiertos, Estadios de Béisbol, Fútbol, Ciclismo, Básquetbol, Centros de natación, Villas y ciudadelas deportivas, Parque Jardín Zoológico, Parque Jardín Botánico, Deportes acuáticos.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 126.** Modifíquese el TÍTULO TERCERO del LIBRO TERCERO del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**TÍTULO TERCERO  
NORMAS PARA EL SISTEMA DEL ESPACIO PRIVADO O  
TERCER NIVEL DE ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 127.** Modifíquese el Artículo 281 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 281. DETERMINACIÓN DE ESTRATO.** La Oficina Asesora de Planeación Municipal al iniciarse el proceso de urbanización asignará al predio específico el estrato que le corresponda de acuerdo con el tipo de programa que el urbanizador piense desarrollar en él.

**ARTÍCULO 128.** Modifíquese el Artículo 282 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 282. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL TIPO A, AAER-A.** Estas áreas residenciales se localizan desde el oriente hasta el noroccidente del casco urbano, presentando los mínimos estándares urbanísticos, a los cuales se les asigna, básicamente, el tratamiento de mejoramiento integral.

**ARTÍCULO 129.** Modifíquese el Artículo 283 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 283. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL TIPO B, AAER-B.** Estas áreas residenciales se localizan desde el oriente hasta el noroccidente del casco urbano, a los cuales se les asigna, básicamente, el tratamiento de mejoramiento integral.

**PARÁGRAFO ÚNICO. ÁREA RESIDENCIAL CAMPESTRE.** Es un área urbana localizada al suroriente del casco urbano, destinada a vivienda o recreación, desarrollada por conjuntos o agrupaciones, a los cuales se les asigna el Tratamiento de Consolidación.

**ARTÍCULO 130.** Modifíquese el Artículo 284 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 284. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL TIPO C, AAER-C.** Estas áreas residenciales se localizan en el centro norte del casco urbano, básicamente con tratamiento de Consolidación.

**ARTÍCULO 131.** Modifíquese el Artículo 285 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 285. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL TIPO D, AAER-D.** Estas áreas residenciales se localizan en el norte del casco urbano, básicamente con tratamiento de Consolidación.

**ARTÍCULO 132. Sustitúyase el Artículo 286 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 286. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** Serán objeto de renovación urbana, tres sectores, delimitado en los Planos P4-10 Plano de Tratamientos Urbanísticos y P8-10 Plano de Instrumentos de Gestión.

**ARTÍCULO 133. Sustitúyase el Artículo 287 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 287. PLANES PARCIALES EN ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** Estas áreas residenciales se localizan, por polígonos, en el centro oriente del casco urbano, con tratamiento de Renovación Urbana, las cuales se desarrollaran mediante Planes Parciales, que deben ser formulados y aprobados por la Administración Municipal en el año siguiente a la entrada en vigencia del presente Acuerdo. Su ejecución se realizará de acuerdo al plazo identificado en el Plan Parcial.

**ARTÍCULO 134. Modifíquese el Artículo 288 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 288. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL Y MULTIPLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.** El objeto de este tratamiento es la protección y recuperación urbanística, ambiental y arquitectónica del centro histórico, restringiendo las modificaciones de las estructuras existentes y regulando las nuevas construcciones para que no deterioren todo el conjunto, de esta manera la conservación de la memoria urbana de tipo urbanístico y edilicio es el propósito de este tratamiento.

El tratamiento aplica sobre las veinticuatro (24) manzanas del centro histórico, aquí identificadas:

- Altagracia (manzanas 13 y 8)
- Cerezo (manzanas 14,15, 31, 32, 33, 47, 48, 49, 71 y 72)
- Garita (manzanas 12 y 30)
- Guajira (manzanas 16, 18 y 19)
- Cañaguate (manzanas 34, 35, 36, 50, 51, 52 y 53)

Al anterior grupo de manzanas se adiciona la manzana catastral 0017 del sector 1, barrio Guajira. En conclusión, las disposiciones del Acuerdo 039 de 1993, que adopta el Plan



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Centro, correspondientes al literal a. del artículo 58, rigen ahora para estas 25 manzanas, modificando el numeral 3 en cuanto a que la altura máxima es de 5 pisos, y queda derogado el resto del contenido del Acuerdo 039 de 1993.

**ARTÍCULO 135. Sustitúyase el Artículo 289 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 289. PLAN PARCIAL CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.** El Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico se está desarrollando por parte de la Administración Municipal, determinado como Plan Especial de Manejo y Protección, por consiguiente la poligonal definitiva será la resultante de los estudios que determinen el referido PEMP.

**ARTÍCULO 136. Modifíquese el Artículo 290 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 290. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO.** Estas áreas residenciales se localizan, en un polígono, en la parte central del casco urbano, con tratamiento de Redesarrollo, delimitado en los Planos P4-10 Plano de Tratamientos Urbanísticos y P8-10 Plano de Instrumentos de Gestión.

Esta área residencial se localiza, en un polígono, en el centro oriente del casco urbano, con tratamiento de Redesarrollo y debe desarrollarse mediante Plan Parcial, que debe ser formulado y aprobado por la Administración Municipal en el año siguiente a la entrada en vigencia del presente Acuerdo. Su ejecución se realizará de acuerdo al plazo identificado en el Plan Parcial.

De acuerdo a lo establecido en el Parágrafo Quinto del Artículo 117 del Acuerdo 064 de 1999, modificado por el Artículo 44 de la presente Modificación Excepcional, para los asentamientos existentes al interior del humedal El Eneal el Municipio formulará e implementará acciones conducentes para su reubicación en un plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigencia de la presente modificación.

**ARTÍCULO 137. Modifíquese el Artículo 291 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 291. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA COMERCIAL AAE-C.** En estas áreas se define como Uso principal el comercio C-1, C-2, C-3; Servicios Mercantiles SM-1, SM-2, SM-3; Complementarios Residencial e Institucional Grupos 2 y 3, y la actividad industrial Grupos 5 y 6 como usos compatibles.

**PARÁGRAFO ÚNICO. UNIFICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS** Los predios que en el POT-VALL quedaron clasificados simultáneamente con las actividades residencial y múltiple, y que a fecha 22 de Diciembre de 1999, contaban con un solo Folio de Matrícula



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Inmobiliaria, adoptan la clasificación de **ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA COMERCIAL AAE-C**. Estos predios se encuentran en estudio de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, para evaluación de impactos urbanísticos, contando con concepto positivo el POLIGONO No 12, de la Pieza No. 3, PREDIO CONTIGUO AL ÉXITO DE LAS FLOREZ.

Los proyecto que se desarrollen en estos predios, que no cuenten con vías vehiculares por todos sus lados, podrán incluir multifamiliares del tipo 1 hasta el 3. Los proyecto que se desarrollen en estos predios, que cuenten con vías vehiculares por todos sus lados, podrán incluir multifamiliares del tipo 1 hasta el 6.

**ARTÍCULO 138. Modifíquese el Artículo 292 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 292. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA COMERCIAL CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.** Estas áreas comerciales se localizan, en varios segmentos, en todo el casco urbano del municipio, con tratamiento de Consolidación. Ver Plano P4-10

**ARTÍCULO 139. Sustitúyase el Artículo 293 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 293. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA, COMERCIAL, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** Estas áreas, comercial, institucional e industrial se localizan, en su conjunto, al norte del casco urbano de Valledupar, con tratamiento de Renovación Urbana y deben desarrollarse mediante un Plan Parcial, que debe ser formulado y aprobado por la Administración Municipal en el año siguiente a la entrada en vigencia del presente Acuerdo. Su ejecución se realizará de acuerdo al plazo identificado en el Plan Parcial, con inicio de obras, máximo, al comienzo del cuarto año de entrada en vigencia el presente Acuerdo, siempre y cuando los estudios técnicos y financieros del Plan Parcial aseguren la reubicación de lo existente y la viabilidad económica del Proyecto. Ver Plano P4-10

**PARÁGRAFO ÚNICO.** El Plan Parcial definirá los usos y actividades del área con tratamiento de renovación urbana del norte del casco urbano de Valledupar, de acuerdo a lo señalado en el CIUS para la Centralidad 01-102 (CEN-01-102), y replantear la malla vial, siempre y cuando las áreas afectadas se reemplacen, iguales o mayores, dentro del mismo proyecto. Así mismo, el Plan Parcial, podrá redefinir el plazo del inicio de obras si los estudios así lo indican.

**ARTÍCULO 140. Modifíquese el Artículo 294 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 294. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL, AAE-Ind.**

Las áreas de actividad Industrial se encuentran incluidas en Centralidades, FAMes y Polígonos Urbanos

**ARTÍCULO 141. Modifíquese el Artículo 295 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 295. NORMAS PARA LA LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL.** El área industrial esta ubicada al Sur del casco urbano, las actividades industriales que hoy están ubicadas al norte del casco urbano, deben reubicarse, al Sur, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 139 del Presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 142. Modifíquese el Artículo 296 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 296. DE LA CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL.** De acuerdo a los niveles de impacto ambiental y urbanístico establecidos en este Acuerdo las actividades industriales se clasifican en:

1. Industrias de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico.
2. Industrias de Medio Impacto Ambiental y Urbanístico.
3. Industrias de Bajo Impacto Ambiental y Urbanístico.
4. Actividades productivas restringidas.
5. Otras Industrias de Mediano Impacto Ambiental y Urbanístico.
6. Industria del turismo
7. Industrias de Mediano y Alto Impacto Ambiental y Urbanístico localizadas en zonas rurales.

**ARTÍCULO 143. Modifíquese el Artículo 297 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 297. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA INSTITUCIONAL (AAE-Ins).** Las normas de las áreas de actividad especializada institucional, también rigen para los establecimientos donde se desarrollen actividades institucionales, aunque estén localizados en otras áreas de actividad.

**ARTÍCULO 144. Modifíquese el Artículo 298 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 298. DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RECREACIONAL DEPORTIVA Y TURÍSTICA. AAE-Rec** Las zonas y establecimientos recreativos, destinados al esparcimiento activo o pasivo, público y/o privado, se ubican en distintos sectores del casco urbano, de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico.

**ARTÍCULO 145. Modifíquese el Artículo 301 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 301. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE 1 AAM-1.** En estas áreas se define como actividad principal la residencial, con actividades comerciales C-1; servicios mercantiles SM-1, institucionales Grupo 1 y Recreacional Grupo 1, complementarios y compatibles al Uso principal la Industria Grupo 5, solamente con vivienda A y B.

**ARTÍCULO 146. Modifíquese el Artículo 302 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 302. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE 2 AAM-2.** En estas áreas se define como actividad principal la residencial, con actividades comerciales C-1, C-2; servicios mercantiles SM-1, SM-2; institucional Grupos 1 y 2; Recreacional Grupo 1 como usos complementarios. E industrial Grupos 5 como usos compatibles a la vivienda A y B, y Grupo 6 restringido al principal.

**ARTÍCULO 147. Modifíquese el Artículo 303 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 303. ÁREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.** Esta área múltiple se localiza en el centro histórico del casco urbano del Municipio.

**ARTÍCULO 148. Modifíquese el Artículo 304 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 304. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE 3 AAM-3.** En estas áreas se define como Uso principal el comercio C-1, C-2 y C-3; Servicios Mercantiles SM-1, SM-2 y SM-3; institucional Grupos 1, 2 y 3 e Industrial Grupo 6; Recreacional Grupo 1, como complementario y la actividad industrial Grupos 4, y 5 como usos compatibles.

**ARTÍCULO 149. Modifíquese el Artículo 305 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 305. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE 4 AAM-4.** Para estas áreas se define como usos principales el comercio C-1, C-2, C-3 y C-4; Servicios Mercantiles SM-1, SM-2, SM-3 y SM-4 e Industrial Grupo 6; Recreacional Grupo



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

1, como complementario y el industrial Grupos 3, 4 y 5 como compatible. Están localizadas sobre vías regionales por el tráfico de transporte pesado que su actividad conlleva.

**ARTÍCULO 150. Modifíquese el Artículo 306 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 306. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA MÚLTIPLE AAE-M.** Estas áreas de actividad están localizadas en el centro del casco urbano de Valledupar y su Uso principal es el de institucional público y privado y el comercial de venta de servicios. Se puede definir también como el área administrativa, financiera y turística del municipio, por esta razón los Usos Complementarios y compatibles deben responder a las necesidades de esta zona.

En estas áreas se define como Uso principal el comercio C-1, C-2 y C-3; Servicios Mercantiles SM-1, SM-2 y SM-3 e institucional Grupos 1, 2 y 3. Y como usos complementarios la actividades industrial Grupos 6 y residencial.

**ARTÍCULO 151. Modifíquese el Artículo 307 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 307. SUELO DE SIETE CENTROS POBLADOS RURALES.** Dentro de la Reserva Forestal de la Sierra Nevada se encuentran siete cabeceras corregimentales, que han desarrollado su hábitat completo es decir vivienda, redes de servicios públicos y equipamiento comunitario. Al interior del territorio existen terrenos para incrementar en alguna forma el espacio. Cabeceras corregimentales de Atánquez, Sabana Crespo, Villagermania, los Haticos, la Mina, Guatapurí y Chemesquemena.

**ARTÍCULO 152. Modifíquese el Artículo 308 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, en cuanto a que se adiciona un PARÁGRAFO, el cual quedará así**

**PARÁGRAFO CUARTO. EQUIVALENCIAS.** Con el objeto de homologar con las denominaciones establecidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, CIIU, se establecen las siguientes equivalencias:

- Comercio Tipo A Grupo 1 ~ Comercio C-1
- Industria artesanal del Grupo A Clase 1 ~ Industria Grupo 7

**ARTÍCULO 153. Modifíquese el Artículo 309 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, en cuanto a que se adiciona un PARÁGRAFO, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO UNICO. EQUIVALENCIAS.** Con el objeto de homologar con las denominaciones establecidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, CIIU, se establecen las siguientes equivalencias:

- Comercio Tipo A Grupo 1 ~ Comercio C-1
- Industria artesanal del Grupo A Clase 1 ~ Industria Grupo 7

**ARTÍCULO 154. Modifíquese el PARÁGRAFO SEGUNDO del Artículo 310 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, así**

**PARÁGRAFO SEGUNDO. OTRAS NORMAS.** Las demás normas serán establecidas por la Oficina Asesora de Planeación.

**ARTÍCULO 155. Modifíquese el PARÁGRAFO UNICO, que pasa a PARÁGRAFO PRIMERO y adiciónese un PARÁGRAFO SEGUNDO al Artículo 311 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, así**

**PARÁGRAFO PRIMERO NORMAS.** Las demás normas serán establecidas en cada caso por la Oficina Asesora de Planeación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EQUIVALENCIAS.** Con el objeto de homologar con las denominaciones establecidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, CIIU, se establecen las siguientes equivalencias:

- Comercio Tipo A Grupo 1 ~ Comercio C-1
- Comercio Tipo A Grupo 2 ~ Comercio C-2

**ARTÍCULO 156. Modifíquese los usos restringidos de los Suelos, Cj-R, Cn-R-ADSRAM, Cn-R-ADSCAB, Cn-R-AREN, Mg-R-ACB, Mg-R-AREN, Mg-R-AAFDAMA, Mg-R-ADSCAB, del Artículo 313 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así**

**Usos restringidos**

Ganaderías, agroindustrias, Proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Ganadería, Parcelaciones y proyectos recreativos,

**Usos restringidos**

Ganadería, Parcelaciones y proyectos recreativos,

**Usos restringidos**

Ganadería, Parcelaciones y proyectos recreativos,



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**Usos restringidos**

Ganaderías, Parcelaciones, Agroindustrias

**ARTÍCULO 157. Modifíquese los usos restringidos de los Suelos, Cv-ADSRAM, Cv-R-ADSCAB, Kv-R-AREN, Kv-R-AAFDAMA, los usos restringidos de los Suelos, Cx-AREN, Cx-R-AAFDAMA, Cx-R-ADSRAM, Cx-R-ACB, Fm-R-ACB, Fm-R-AAFDAMA, Fm-R-ADSCAB, N-R-APA, Pc-R-APA, Pc-R-ACB, Pc-R- Pc-AREN, Pc-R-AAFDAMA y Pc-R-ADSCAB del PARÁGRAFO PRIMERO y deróguense los PARÁGRAFOS CUARTO al NOVENO del Artículo 314 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**Usos restringidos**

Ganaderías, agroindustrias, Proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Agroindustrias, ganaderías, proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Ganadería y Agroindustria.

**Usos restringidos**

Ganadería y Agroindustria.

**PARÁGRAFO ÚNICO.**

**Usos restringidos**

Ganaderías, agroindustrias, Proyectos recreativos



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**Usos restringidos**

Agroindustrias, ganaderías, proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Agroindustrias, ganaderías, proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Agroindustrias, ganaderías, proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Agroindustrias, Pesca y caza con fines comerciales, fumigaciones

**Usos restringidos**

Agroindustrias, Pesca y caza con fines comerciales, fumigaciones

**Usos restringidos**

Agroindustria, Pesca y caza con fines comerciales y fumigaciones

**Usos restringidos**

Agroindustria, Pesca y caza con fines comerciales y fumigaciones

**Usos restringidos**

Agroindustria, Pesca y caza con fines comerciales y fumigaciones

**Usos restringidos**

Agroindustria, Pesca y caza con fines comerciales y fumigaciones

**ARTÍCULO 158. Modifíquese el Artículo 315 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 315. ÁREA FORESTAL DEL NORTE DE VALLEDUPAR SOLICITADA EN SUSTRACCIÓN (SFE-Dr).** Las normas para el Área Forestal del Norte de Valledupar, están sujetas para su aplicación a la obtención del permiso de sustracción, No. 4120-E1-5018 del 20 de enero de 2011, expediente No. SRF0112 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Dirección de Licencias Permisos y Trámites Ambientales, y serán las siguientes:

**PARÁGRAFO PRIMERO. NORMAS URBANÍSTICAS.** Se define, para los distintas actividades permitidas en el ÁREA FORESTAL DEL NORTE DE VALLEDUPAR SOLICITADA EN SUSTRACCIÓN, la extensión de la unidad mínima de actuación, para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios, la de dos (2) hectáreas.

Se exceptúan de este mínimo las áreas que se encuentren rodeadas por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, y la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada, y se deberá garantizar el autoabastecimiento de agua y la disposición de las aguas servidas,

Todo proyecto de parcelación en el ÁREA FORESTAL DEL NORTE DE VALLEDUPAR SOLICITADA EN SUSTRACCIÓN deberá contemplar un porcentaje de cesión del 25% como mínimo del área neta a parcelar y se debe cumplir con las siguientes normas:

1. Usos:

- **Principales:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

- **Complementarios:**

Institucional Grupo 1.  
Recreacional Grupo 1.

- **Compatibles:**

Recreacional Grupo 1  
Comercio C-1, con área máxima de 25 m<sup>2</sup>, por predio, como función secundaria del Uso principal.

- **Restringidos:** Comercio C-1 con más de 25 m<sup>2</sup>, por predio en agrupaciones de vivienda. Institucional grupo 2.

2. **Densidad:** Máxima de 2 viviendas por hectárea parcelada, obtenida contabilizando únicamente áreas prediales y excluyendo cesiones y derechos de vía.

3. Normas de Edificabilidad

COMPONENTES	NORMAS ESPECÍFICAS	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
ÁREA MINIMA DE LOTE	2.500 m <sup>2</sup>	(1) (4) (6) (7) (8)
FRENTE MINIMO	50 metros	

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

<b>ALTURA MAXIMA</b>	2 pisos	
<b>AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO</b>	10 metros	(2) (3)
<b>AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO</b>	10 metros	(3)
<b>ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO:</b>		
<b>ANTEJARDÍN. DIMENSIÓN MINIMA</b>	6 metros	(5)
<b>VOLADIZOS. DIMENSION MÁXIMA</b>	1/3 del antejardín.	(3)
<b>SOTANO</b>	Se permite	
<b>SEMI SOTANO</b>	Se permite	
<b>CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES DE EDIFICABILIDAD.</b>		
(1) No se permiten subdivisiones de lotes		
(2) Las edificaciones de apoyo a las labores rurales (silos, cobertizos, galpones, porquerizas, corrales, entre otros), deberán estar separadas de la vivienda rural mínimo veinte (20) metros.		
(3) Se permite voladizo sólo por el frente, máximo de 1/3 del retiro frontal.		
(4) El área máxima de ocupación para vivienda no podrá sobrepasar el 10 % del área del lote.		
(5) Para la ubicación de la vivienda deberán respetarse los retiros obligatorios a todas las áreas de protección de los elementos naturales (arroyos, ciénagas) y artificiales (vías e infraestructura de servicios públicos).		
(6) En lotes destinados a vivienda campestre no se admiten actividades extractivas, en vivienda rural si se admiten.		
(7) Se permite dentro del área destinada a ocupación de vivienda, disponer de un área equivalente al 20 % de la misma para industria artesanal familiar y/o ventas de productos asociados con la producción agrícola y pecuaria. Esta área deberá separarse del resto de la vivienda mediante elementos físicos (muros y otros) que la aislen sanitariamente del área habitable. En la vivienda campestre no se permite.		
(8) En la zona destinada a ocupación de vivienda no podrán ubicarse actividades de carácter asistencial, recreacional, deportivo. En la vivienda campestre si podrán ubicarse.		

**PARÁGRAFO SEGUNDO. NORMAS TRANSITORIAS.** Mientras se obtenga el permiso de sustracción, No. 4120-E1-5018 del 20 de enero de 2011, expediente No. SRF0112 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Dirección de Licencias Permisos y Trámites Ambientales, para esta área de la Reserva Forestal regirán las normas



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

contenidas en el Artículo 12 del Decreto 2372 de 2010, principalmente a que deben ser destinados a su preservación, uso sostenible, restauración, conocimiento y disfrute. Esta zona de propiedad pública o privada se reserva para destinarla al establecimiento o mantenimiento y utilización sostenible de los bosques y demás coberturas vegetales naturales.

El uso sostenible en esta categoría, hace referencia a la obtención de los frutos secundarios del bosque en lo relacionado con las actividades de aprovechamiento forestal. No obstante, el régimen de usos deberá estar en consonancia con la finalidad del área protegida, donde deben prevalecer los valores naturales asociados al área y en tal sentido, el desarrollo de actividades públicas y privadas deberán realizarse conforme a dicha finalidad y según la regulación que para el efecto expida el Ministerio de Ambiente, y Desarrollo Sostenible.

Entiéndase por frutos secundarios del bosque los productos no maderables y los servicios generados por estos ecosistemas boscosos, entre ellos, las flores, los frutos, las fibras, las cortezas, las hojas, las semillas, las gomas, las resinas y los exudados.

**ARTÍCULO 159. Modifíquese el título del SUBCAPÍTULO PRIMERO del CAPITULO SEGUNDO del SUBTÍTULO TERCERO del LIBRO TERCERO del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así**

**SUBCAPÍTULO PRIMERO  
SUELO DE CENTROS POBLADOS RURALES**

**ARTÍCULO 160. Modifíquese el Artículo 316 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 316. SUELO DE CENTROS POBLADOS RURALES (SU<sub>sn</sub>).** Son los suelos de las 18 cabeceras corregimentales que se localizan fuera del área de la reserva

**PARÁGRAFO PRIMERO. ÁREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE 1 AAM 1,** En estas áreas todas las construcciones deberán tener en cuenta las normas que se fijan en este artículo.

**1. Usos:**

- **Principales:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

- **Complementarios:**

Institucional Grupo 1  
Recreacional Grupo 1  
Comercio C-1

- **Compatibles:**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Industria Grupo 7

- **Restringidos:**

Institucional Grupo 2  
Recreacional Grupo 2

2. **Densidad.** Máxima de 10 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar o bifamiliar y de 8 en agrupaciones de vivienda.

3. **Área y frente mínimos de lotes:**

Frente: 15.00 mts  
Lotes: 410.00 m<sup>2</sup>

3. **Alturas:** Hasta dos (2) pisos.

4. **Área de ocupación y construcción:** El área máxima de ocupación en lotes medianeros hasta el 50% del área del lote, en lotes esquineros hasta el 55%. El área máxima de construcción en lotes medianeros será de 100% y en esquineros del 110%.

5. **Aislamientos:**

**a. Antejardines:** Incluidos Plan Vial.

**b. Posterior:** Un mínimo de 3.00 mts. del primero al segundo piso.

**c. Lateral:** En proyectos de hasta 2 pisos con una dimensión mínima de 3.00 mts. reglamentarios.

6. **Patios interiores:** Si se proponen será mínimo de 9.00 mts de área mínima con lado no menor de 3.00 mts. en edificaciones con alturas de dos (2) pisos.

7. **Cerramientos:** Se construirán en muros de materiales variados hasta una altura de 2.50 mts. En el antejardín sólo podrá cerrarse con muros llenos, hasta una altura de cuarenta centímetros (0.40 cms.) y podrá llegarse hasta una altura de 2.20 mts. con rejas o verjas.

8. **Avisos:** Se permitirá la colocación de avisos comerciales, sin iluminación intermitente, perpendiculares o paralelos a la fachada del local, no mayor de 1.00 m<sup>2</sup> (1mx1m) y que no sobresalga del paramento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIA MIXTA. AARMi** En las zonas todas las construcciones deberán tener en cuenta las normas que se fijan en este artículo.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

1. **Usos.**

- **Principales:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

- **Complementarios:**

Institucional Grupo 1  
Recreacional Grupo 1  
Comercio C-1

- **Compatibles:**

Industria Grupo 7

2. **Densidad.** Máxima de 7 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar o bifamiliar y de 8 en agrupaciones de vivienda.

3. **Área y frente mínimos de lotes:**

Frente: 15.00 mts  
Lote: 410.00 m<sup>2</sup>

3. **Alturas:** Hasta dos (2) pisos.

4. **Área de ocupación y construcción:** El área máxima de ocupación en lotes medianeros hasta el 50% del área del lote, en lotes esquineros hasta el 55%. El área máxima de construcción en lotes medianeros será de 100% y en esquineros del 110%.

5. **Aislamientos:**

**a. Antejardines:** Incluidos Plan Vial.

**b. Posterior:** Un mínimo de 3.00 mts. del primero al segundo piso obligatorio.

**c. Lateral:** En proyectos de hasta 2 pisos con una dimensión mínima de 3.00 mts. reglamentarios obligatorios.

6. **Patios:** Si se Proponen patios interiores deben ser mínimos de nueve 9.00 m<sup>2</sup> de área mínima con lado no menor de 3.00 mts.

7. **Cerramientos:** Se construirán en muros de materiales variados hasta una altura de 2.50 mts. En el antejardín sólo podrá cerrarse con muro lleno, hasta una altura de cuarenta centímetros (0.40 cms.). y podrá llegarse hasta una altura de 2.20 mts. con rejas o verjas.

8. **Avisos:** Se permitirá la colocación de avisos comerciales, sin iluminación intermitente, perpendiculares o paralelos a la fachada del local, no mayor de 1.00 m<sup>2</sup> (1mx1m) y que no sobresalga del paramento.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO TERCERO. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTA CONSERVACIÓN HISTÓRICA AARMix CH. (Corregimiento de Badillo).** En estas áreas todas las construcciones deberán tener en cuenta las normas generales y las que se fijen en este artículo.

**1. Usos:**

- **Principales:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

- **Complementarios:**

Institucional Grupo 1  
Recreacional Grupo 1  
Comercio C-1

- **Compatibles:**

Industria Grupo 7

- **Restringidos:**

Institucional Grupo 2  
Recreacional Grupo 2

2. **Densidad.** Máxima de 10 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar o bifamiliar y de 8 en agrupaciones de vivienda.

3. **Área y frente existentes:** Frente existentes, no se puede subdividir o lotear

4. **Alturas:** La existente.

5. **Área de ocupación del lote:** Predomina la existente.

6. **Áreas de construcción:** Predomina la existente.

7. **Aislamientos:**

**a. Antejardines:** Incluidos en vías del Plan Vial.

**b. Posterior:** Un mínimo de 3.00 mts, si el existente es mayor este prevalece.

**c. Lateral:** La existente

8. **Patios:** Si se proponen serán mínimo de 9.00 m<sup>2</sup> de área mínima con lado no menor de 3.00 mts

9. **Cerramientos:** No se permiten cerramientos en antejardín.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**10. Avisos.** Se permitirá la colocación de avisos comerciales, sin iluminación intermitente, paralelos a la fachada del local, no mayor de setenta (70) centímetros por cincuenta (50) centímetros cuadrados) y que no sobresalga del paramento.

**ARTÍCULO 161. Modifíquese el Artículo 317 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 317. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL.** Toda construcción ubicada en las áreas de actividad especializada residencial deberá tener en cuenta, las normas establecidas en el presente Reglamento, para cada tipo de vivienda

**ARTÍCULO 162. Modifíquese el título y Adiciónese un PARÁGRAFO CUARTO al Artículo 318 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, así**

**Artículo 318. PARCELACIONES INDIVIDUALES.**

**PARÁGRAFO CUARTO. EQUIVALENCIAS.** Con el objeto de homologar con las denominaciones establecidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, CIIU, se establecen las siguientes equivalencias:

- Comercio Tipo A Grupo 1 ~ Comercio C-1

**ARTÍCULO 163. Modifíquese el Artículo 319 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 319. PARCELACIONES.** Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, que se desarrolla bajo características específicas en suelo rural.

Se define, para las distintas actividades permitidas en suelo rural, la extensión de la unidad mínima de actuación, para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios, la de dos (2) hectáreas.

Se exceptúan de este mínimo las áreas que se encuentren rodeadas por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, y la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada, y se deberá garantizar el autoabastecimiento de agua y la disposición de las aguas servidas.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Todo proyecto de parcelación deberá contemplar un porcentaje de cesión del 25% como mínimo del área neta parcelable. Para el desarrollo de Parcelaciones en área rural fuera de la reserva, deben cumplir con las siguientes normas.

**1. Usos:**

- **Principales:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

- **Complementarios:**

Institucional grupo 1.  
Recreacional grupo 1.

- **Compatibles:**

Comercio C-1, con área máxima de 25 m<sup>2</sup>, por predio, como función secundaria del Uso principal.  
Industrial Grupo 7

- **Restringidos:** Comercio C-1 con más de 25 m<sup>2</sup>, por predio en agrupaciones de vivienda  
Institucional grupo 2.

1. **Densidad:** Máxima de 2 viviendas por hectárea parcelada, obtenida contabilizando únicamente áreas prediales y excluyendo cesiones y derechos de vía.

**2. Normas de Edificabilidad**

COMPONENTES	NORMAS ESPECÍFICAS	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
ÁREA MINIMA DE LOTE	2.500 m <sup>2</sup>	(1) (4) (6) (7) (8)
FRENTE MINIMO	50 metros	
ALTURA MAXIMA	2 pisos	
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros	(2) (3)
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO	10 metros	(3)
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO:		

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

<b>ANTEJARDÍN. DIMENSIÓN MINIMA</b>	6 metros	(5)
<b>VOLADIZOS. DIMENSION MÁXIMA</b>	1/3 del antejardín.	(3)
<b>SOTANO</b>	Se permite	
<b>SEMI SOTANO</b>	Se permite	

<b>CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES DE EDIFICABILIDAD.</b>
(1) No se permiten subdivisiones de lotes
(2) Las edificaciones de apoyo a las labores rurales (silos, cobertizos, galpones, porquerizas, corrales, entre otros), deberán estar separadas de la vivienda rural mínimo veinte (20) metros.
(3) Se permite voladizo sólo por el frente, máximo de 1/3 del retiro frontal.
(4) El área máxima de ocupación para vivienda no podrá sobrepasar el 10 % del área del lote.
(5) Para la ubicación de la vivienda deberán respetarse los retiros obligatorios a todas las áreas de protección de los elementos naturales (arroyos, ciénagas) y artificiales (vías e infraestructura de servicios públicos).
(6) En lotes destinados a vivienda campestre no se admiten actividades extractivas, en vivienda rural si se admiten.
(7) Se permite dentro del área destinada a ocupación de vivienda, disponer de un área equivalente al 20 % de la misma para industria artesanal familiar y/o ventas de productos asociados con la producción agrícola y pecuaria. Esta área deberá separarse del resto de la vivienda mediante elementos físicos ( muros y otros) que la aislen sanitariamente del área habitable. En la vivienda campestre no se permite.
(8) En la zona destinada a ocupación de vivienda no podrán ubicarse actividades de carácter asistencial, recreacional, deportivo. En la vivienda campestre si podrán ubicarse.

**ARTÍCULO 164. Modifíquese el Artículo 320 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 320. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA INSTITUCIONAL.** Las normas del presente artículo rigen tanto para las áreas de actividad especializada institucional de los Centros Poblados Rurales, como para el establecimiento donde se desarrollen actividades institucionales aunque estén localizados en otras áreas de actividad.

- **Usos principales:** Institucionales de los grupos 1 y 2



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- **Complementarios:** Recreacional de los grupos 1 y 2
- **Compatibles:** Vivienda únicamente como parte integrante de la actividad institucional y hasta un área máxima del 20% del área del predio.

**PARÁGRAFO. ACTIVIDADES INSTITUCIONALES.** Los establecimientos donde se lleven a cabo actividades institucionales de los grupos 1 y 2 estarán sujetos a las siguientes normas:

1. **Alturas:** Máximo Dos Pisos.
1. **Área y frente mínimo de lotes:** a definir por la oficina Asesora de Planeación Municipal
3. **Aislamientos contra predios vecinos:** 10.00 mts, como mínimo.
4. **Aislamientos entre edificaciones:** 5 mts, como mínimo.
5. **Antejardines:** Sobre vías del Plan Vial 10.00 mts, sobre vías locales 8 mts. en sectores desarrollados
6. **Áreas de ocupación y construcción:** Ocupación en lotes medianeros el 50% y en esquineros 65%, construcción en medianeros 100% y en esquineros 130% del área del lote.
7. **Áreas de juegos o plazoletas:** Por lo menos el 20% del área del predio deberá destinarse a juegos y campos deportivos o a plazoletas según las características del uso específico.
8. **Estacionamientos:** Serán los determinados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 165.** Modifíquese el Artículo 321 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 321. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RECREACIONALES.** Son las áreas de actividad recreacional ubicadas en las cabeceras corregimentales, fuera de las reservas.

1. **Usos:**

- **Principales:** Recreacional grupo 1 y 2.
- **Compatibles:**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Institucional grupo 1
  - Comercio, únicamente fuentes de soda, restaurantes, cafeterías, venta de comestibles, y artesanías, pertenecientes a los grupos C-1 y C-2.
2. **Área y frente mínimos de lotes:**
- Frente: 12.00 mts
  - Lote: 240.00 m<sup>2</sup>
3. **Alturas:** Máxima de Dos (2) pisos.
4. **Área de ocupación y construcción:** El área máxima de ocupación será el hasta el 50% del área del lote en lotes medianeros y el 55% en lotes esquineros; el área máxima de construcción ser equivalente al 100% en lotes medianeros y 110% en esquineros, del área del lote.
5. **Aislamientos:**
- a. **Antejardines:** Incluidos Plan Vial.
  - b. **Posterior:** Un mínimo de 3.00 mts, del primero al segundo piso Obligatorio.
  - c. **Lateral:** En proyectos de hasta 2 pisos con una dimensión mínima de 3.00 mts, reglamentarios obligatorios.
6. **Patios:** Si se proponen patios interiores deben ser mínimo de nueve (9) m<sup>2</sup> de área mínima, con lado no menor de 3.00 mts.
7. **Cerramientos:** Se construirán en muros de materiales variados hasta una altura de 2.50 mts. En el antejardín sólo podrá cerrarse con muro lleno, hasta una altura de cuarenta centímetros (0.40 cms.). y podrá llegarse hasta una altura de 2.20 mts. con rejas o verjas.
8. **Avisos:** Se permitirá la colocación de avisos comerciales, sin iluminación intermitente, perpendiculares o paralelos a la fachada del local, no mayor de 1.00 m<sup>2</sup> (1mx1m) y que no sobresalga del paramento.

**ARTÍCULO 166. Modifíquese los usos restringidos de los Suelos, Cj-ADSRAM, Cj-ADSCAB, Cj-AREN, Cn-ADSRAM, Cn-AREN, Mg-ACB y Mg-AREN del Artículo 323 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**Usos restringidos**

Parcelaciones y proyectos recreativos,

**Usos restringidos**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Parcelaciones y proyectos recreativos,

**Usos restringidos**

Parcelaciones y proyectos recreativos,

**Usos restringidos**

Parcelaciones y proyectos recreativos,  
Silvopastoril

**Usos restringidos**

Parcelaciones y proyectos recreativos,  
Agroforestal con subsistencia para el componente Agrícola  
Silvopastoril

**Usos restringidos**

Ganaderías, Parcelaciones, Agroindustrias

**Usos restringidos**

Ganaderías, Parcelaciones, Agroindustrias

**ARTÍCULO 167. Modifíquese los usos restringidos de los Suelos, Cp-ADSRAM, Cp-ADSCAB, Cp-AREN, Suelos Cu, Cu-ADSCAB, del Artículo 324 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**Usos restringidos**

Parcelaciones y proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Parcelaciones, y proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Parcelaciones y proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Parcelaciones, agroindustrias y proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Parcelaciones y proyectos recreativos

**ARTÍCULO 168. Modifíquese los usos restringidos de los Suelos, Cv-ADSRAM, Cv-ADSCAB, Kv-CAB, los usos restringidos de los Suelos, Cx-AREN, Cx-AAFDAMA, Cx-ADSRAM, Cx-ACB, W-ADSRAM, W-ADSCAB, del PARÁGRAFO PRIMERO del Artículo 325 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**Usos restringidos**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Ganaderías, agroindustrias y Proyectos recreativos

**Usos restringidos**

Agroindustrias, ganaderías, proyectos recreativos

**Uso restringido**

Agroindustria

**Usos restringidos**

Agroindustria, Proyectos Recreativos,  
Ganaderías

**Usos restringidos**

Ganadería, agroindustria y proyectos productivos

**Usos restringidos**

Ganadería, agroindustria y proyectos productivos

**Usos restringidos**

Ganadería, agroindustria y proyectos productivos

**Uso restringido**

Agroindustria

**Usos restringidos**

Agroindustria

**ARTÍCULO 169.** Modifíquese la tercera subviñeta de la cuarta viñeta del PARÁGRAFO QUINTO del Artículo 326 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

- Institucional Grupos 1 y 2

**ARTÍCULO 170.** Modifíquese el Artículo 327 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 327. NORMAS GENERALES PARA LOS SUELOS RURALES.** La intervención del suelo rural esta reglada de la siguiente manera:

**PARÁGRAFO PRIMERO. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES.** La subdivisión de predios rurales, reglamentada en el Artículo 11 de la Resolución No. 041 de 1996, de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, INCORA, con base en lo establecido en la ley 160/94, se establece en el rango de 26 a 36 hectáreas, correspondiente a la Unidad Agrícola familiar (U.A.F.) de la ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 1, de la regional Cesar.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ÁREAS DE PROTECCIÓN.** Los predios localizados sobre las áreas de protección deben cumplir las normas establecida por el POT-VALL para suelos de protección dentro de la reserva y fuera de la Reserva Forestal.

**PARÁGRAFO TERCERO. ZONAS RURALES.** Para suelos rurales, distintos del suelo suburbano, de las cabeceras de corregimientos y de los sujetos a procesos de parcelación, las demás normas serán las siguientes:

1. Para todos los Usos Complementarios, compatibles y restringidos, el límite de ocupación máximo será de 0.03 (3% del área del lote).
2. Aislamientos: Toda construcción debe cumplir los siguientes aislamientos como mínimo:
  - a. Contra predios vecinos: 10.00 mts.
  - b. Antejardines:  
Sobre vías regionales, de acuerdo al tipo de vía, de la siguiente manera:
    1. Carreteras de primer orden sesenta (60) mts.
    2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) mts.
    3. Carreteras de tercer orden treinta (30) mts.Mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría, veinte (20) mts., medidos a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.  
Sobre vías Municipales 10.00 mts.  
Sobre otras vías públicas o privadas, 3.00 mts.  
Los antejardines deben ser arborizados.
3. Alturas: La altura básica será de un (1) piso y sólo ocasionalmente se permitirán dos (2) pisos en puntos particulares del proyecto siempre y cuando la altura predominante sea la básica. Se exceptúan de esta disposición los elementos que por razones técnicas deban tener mayor altura tales como silos, chimeneas, buitrones, etc.

**PARÁGRAFO CUARTO. ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN SUELO RURAL NO SUBURBANO.** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17, del Decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2008, partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, no se permitirá ampliar las áreas destinadas a actividades industriales, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no suburbanos ni crear áreas nuevas, salvo que se trate de áreas destinadas a la explotación de recursos naturales o al desarrollo aislado de actividades agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

En todo caso en los procesos de obtención de las licencias urbanísticas, se establecerán condiciones para aislar las áreas de actividad existentes de los corredores viales, de



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

forma tal que no produzcan conglomerados o aglomeraciones industriales que desconfiguren o transformen la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

En ningún caso, podrá autorizarse el desarrollo de actividades industriales en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos.

**PARÁGRAFO QUINTO. USOS RESTRINGIDOS.** Cuando se trate de Usos restringidos, la competencia para su autorización la tendrá la Oficina Asesora de Planeación.

Los servicios eco-turísticos, etno-turísticos, agro-turísticos y acua-turísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en este Acuerdo o en la unidad de planificación rural.

**ARTÍCULO 171. Modifíquese el Artículo 328 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 328. SUELO SUBURBANO (Ssu).** Son suelos que presentan actividades de tipo urbano y rural y se localizan en inmediaciones del perímetro sanitario del municipio de Valledupar, generalmente sobre los ejes viales principales, para el cual las disposiciones contenidas en el Decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2008, se materializan en los párrafos siguientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DETERMINACIÓN DEL UMBRAL MÁXIMO DE SUBURBANIZACIÓN.** Como quiera que el suelo suburbano determinado en el presente Acuerdo, corresponde aproximadamente a 300 Hectáreas y el área total del Municipio es de 425.119 Hectáreas, el umbral máximo de suburbanización se fija en el 1%.

Por umbral máximo de suburbanización se entiende el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito, su definición constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN.** Se define, para los distintas actividades permitidas en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación, para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios, la de dos (2) hectáreas.

Se exceptúan de este mínimo las áreas que se encuentren rodeadas por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, y la

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO TERCERO. NORMAS DE PARCELACIONES EN SUELO SUBURBANO.**

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada, y se deberá garantizar el autoabastecimiento de agua y la disposición de las aguas servidas.

La densidad máxima permitida para el suelo rural suburbano es de 4 viviendas por hectárea urbanizada, se obtendrá contabilizando únicamente áreas prediales y excluyendo cesiones y derechos de vías. Todo proyecto de parcelación deberá contemplar un porcentaje de cesión del 25% como mínimo del área neta urbanizable y cumplir con las siguientes normas de edificabilidad:

**NORMAS DE EDIFICABILIDAD**

COMPONENTES	NORMAS ESPECÍFICAS	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	1.250 m <sup>2</sup>	(1) (4) (6) (7) (8)
FRENTE MÍNIMO	25 metros	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	5 metros	(2) (3)
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	5 metros	(3)
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO:		
ANTEJARDÍN. DIMENSIÓN MÍNIMA	6 metros	(5)
VOLADIZOS. DIMENSIÓN MÁXIMA	1/3 del antejardín.	(3)
SOTANO	Se permite	
SEMI SOTANO	Se permite	

**CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES DE EDIFICABILIDAD.**

(1) No se permiten subdivisiones de lotes
(2) Las edificaciones de apoyo a las labores rurales (silos, cobertizos, galpones, porquerizas, corrales, entre otros), deberán estar separadas de la vivienda rural mínimo veinte (20) metros.
(3) Se permite voladizo sólo por el frente, máximo de 1/3 del retiro frontal.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

(4) El área máxima de ocupación para vivienda no podrá sobrepasar el 20 % del área del lote.
(5) Para la ubicación de la vivienda deberán respetarse los retiros obligatorios a todas las áreas de protección de los elementos naturales (arroyos, ciénagas) y artificiales (vías e infraestructura de servicios públicos).
(6) En lotes destinados a vivienda campestre no se admiten actividades extractivas, en vivienda rural si se admiten.
(7) Se permite dentro del área destinada a ocupación de vivienda, disponer de un área equivalente al 20 % de la misma para industria artesanal familiar y/o ventas de productos asociados con la producción agrícola y pecuaria. Esta área deberá separarse del resto de la vivienda mediante elementos físicos (muros y otros) que la aislen sanitariamente del área habitable. En la vivienda campestre no se permite.
(8) En la zona destinada a ocupación de vivienda no podrán ubicarse actividades de carácter asistencial, recreacional, deportivo. En la vivienda campestre si podrán ubicarse.

**PARÁGRAFO TERCERO. CORREDORES VIALES SUBURBANOS.** El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la **Ley 1228 de 2008**, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, se determina lo siguiente:

Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la **Ley 1228 de 2008**, y una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse, dotarse y entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la **Ley 1228 de 2008**.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este decreto.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO CUARTO. NORMAS APLICABLES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS.** Se podrán otorgar licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios, en todo el suelo suburbano autorizado por este Acuerdo o en las unidades de planificación rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de estas actividades suburbanas en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

**PARÁGRAFO QUINTO. NORMAS Y CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES EN SUELO RURAL SUBURBANO.** Se podrán otorgar licencias para el desarrollo de actividades industriales en todo el suelo rural suburbano o en las unidades de planificación rural, y solamente se autorizarán bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para actividades industriales, es equivalente a la señalada en el PARÁGRAFO SEGUNDO del presente Artículo, es decir dos (2) hectáreas.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento de la actividad, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de actividades industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 19 del decreto 3600 de 2007. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a actividades recreativas.

Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.

Las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones existentes antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para actividades industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en las disposiciones originales del POT-VALL, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio. En este porcentaje de ocupación se incluirán las áreas de que trata el párrafo anterior.

**ARTÍCULO 172. Modifíquese el Artículo 329 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 329. SUELO SUBURBANO ACTIVIDAD MULTIPLE 4 AAM 4 SOBRE EL CORREDOR DE LA VIA LA PAZ. (Ssu-Mvp).** Se deberá dar cumplimiento a las normas que se señalan a continuación.

**1. Usos:**

• **Principales:**

Institucional Grupo 1 y 2  
Comerciales Grupo C-1, C-2, C-3 y C-4  
Industrial Grupos 6 y 7  
Recreacional Grupos 1 y 2  
Agrícola

• **Complementarios:** Vivienda del celador.

• **Compatibles:**

Institucional Grupo 3

**2. Densidad.** 4 viviendas por hectáreas.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

### 3. Área del lote.

Área mínima de lote: 1500.00 m<sup>2</sup>

4. Alturas: Máxima de Dos (2) pisos. Se exceptúan de esta disposición los elementos que por razones técnicas deban tener mayor altura tales como silos, chimeneas, buitrones, etc.
5. **Área de ocupación y construcción:** El área máxima de ocupación será hasta el 50% del área del lote en lotes medianeros y 55% en lotes esquineros; el área máxima de construcción será equivalente al 100% en lotes medianeros y 110% en esquineros, del área del lote.

### 6. Retiros

**Antejardines:** 10.00mts. sobre las vías del Plan Vial y 8.00mts, sobre las demás. Hasta el 60% del antejardín se podrá utilizar para estacionamientos de visitantes de acuerdo con un diseño de espacio público que deberá aprobar la Oficina Asesora de Planeación. Se exceptuará de esta posibilidad los casos en que el antejardín sobre la vía del Plan Vial corresponda a la zona de protección ambiental en terrenos que deban someterse al proceso de urbanización.

**Aislamientos:** Laterales de 6.00mts. y posterior de 10.00mts.

7. **Estacionamientos:** Serán los determinados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

8. **Áreas de cargue y descargue:** El 6% del área del lote.

**ARTÍCULO 173.** Sustitúyase el artículo 330 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 330. NORMAS DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL.** Las normas de la actividad industrial cobijan tanto a las zonas industriales como a los establecimientos de tipo industrial que se desarrollen en otras áreas de actividad.

**PARÁGRAFO ÚNICO. NORMAS SANITARIAS Y AMBIENTALES.** En ningún caso se permitirán desechos, aguas o residuos que causen deterioro a las redes municipales de alcantarillado; éstos deberán recibir previamente un tratamiento adecuado de conformidad con las normas vigentes.

**ARTÍCULO 174.** Sustitúyase el artículo 331 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 331. RETIROS SOBRE OTRAS ZONAS.** Para efectos del control del medio ambiente, toda zona industrial deberá contar con zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno que colinden con urbanizaciones residenciales, comerciales, o institucionales sean estas públicas o privadas, o con otras urbanizaciones industriales, dichas zonas verdes harán las veces de pantalla o cordón forestal debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma de acta de recibo y licencia definitiva de la urbanización.

Las zonas verdes de aislamiento en zonas urbanas tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5) metros y se extenderá a todo lo largo del lindero común a las urbanizaciones anteriormente citadas, y deberán mantenerse como áreas libres privadas, sin ser ocupadas para almacenamiento o depósito a la intemperie.

En Suelo de Expansión Urbana este aislamiento recibe el nombre de Franjas de Control Ambiental o de Aislamiento, son franjas de mitigación, de cesión gratuita y no edificable, conformada por arborización, que separan las nuevas zonas industriales, a construirse en los dos Suelos de Expansión Urbana Industrial, de los desarrollos residenciales, comerciales o institucionales, sean estas públicas o privadas, existentes. Son de uso público y deberán tener, como mínimo treinta (30) metros de ancho, a manera de bosque lineal y no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos. En los Suelos de Expansión Urbana Industrial, los retiros entre urbanizaciones industriales, se establecerán en los respectivos Planes Parciales.

**ARTÍCULO 175. Sustitúyase el artículo 332 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 332. SEGURIDAD INDUSTRIAL.** Cuando exista la posibilidad de explosión por el funcionamiento de industrias, toda el área expuesta a este evento deberá protegerse con muros cortafuego y otros sistemas que garanticen la seguridad de las áreas adyacentes.

**ARTÍCULO 176. Sustitúyase el artículo 333 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 333. CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL.** Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 177. Modifíquese el artículo 334 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 334. NORMAS PARA EL SECTOR DEL CORREDOR VIA HACIA AZUCAR BUENA (LA MESA) (SS-Vc).** En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 10 del



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Decreto 3600 de 2007, sobre que sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden, el corredor vía hacia Azúcar Buena (La Mesa) se determina como Suelo Rural.

Las edificaciones existentes en el sector del **CORREDOR VIA HACIA AZUCAR BUENA (LA MESA)**, ahora Suelo Rural, construidas legalmente podrán permanecer en el sector, las existentes construidas sin soporte legal, deben proceder a obtener el respectivo reconocimiento de existencia de edificaciones, contemplado en el Decreto 1469 de 2010, o la figura que corresponda.

Las nuevas edificaciones deben cumplir con las normas propias que regulan la ocupación del Suelo Rural, principalmente en lo referente a lo establecido en la presente Modificación Excepcional sobre usos del suelo, actividades, densidades, ocupaciones e intensidad de uso del suelo.

Adicionalmente para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en el sector del **CORREDOR VIA HACIA AZUCAR BUENA (LA MESA)**, los curadores urbanos deberán dar estricto cumplimiento a los Decretos Nacionales 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008 y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 178. Modifíquese el artículo 335 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 335. SEMISOTANOS.** En una edificación, es un nivel de construcción o piso parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros del nivel de terreno. Esta distancia se contará entre el piso acabado inmediatamente superior y el nivel de terreno en el punto mas bajo de corte de la fachada o de las fachadas emergentes. Se permitirá su uso para garajes, depósitos, cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, escaleras, ascensores, y otras instalaciones de servicios técnicos, se prohíbe, expresamente, su uso para vivienda y se deberá contar con un sistema de bombeo para aguas negras y lluvias.

**PARÁGRAFO PRIMERO. PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.** En ningún caso se permitirán semisótanos en el área correspondiente a antejardín y/o cualquier otro tipo de aislamiento anterior, pero podrán ocupar el resto del área del lote.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. RAMPAS.** Las rampas de acceso no podrán construirse a partir de la línea de propiedad, sino a partir de la línea de construcción en edificaciones ubicadas sobre los subsistemas regional, arterial básico y arterial secundario, o en las vías que se proyecte su ampliación, y por seguridad para los peatones, las rampas deberán empezar un (1.00) metro desde la línea de propiedad hacia la de construcción, en las vías de polígonos residenciales que no tengan previstas su ampliación.

**PARÁGRAFO TERCERO. ESCALERAS.** Cuando se proyecten semisótanos podrán desarrollarse escaleras de acceso sobre zonas de antejardín, en edificaciones que no se



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

encuentren ubicadas sobre subsistemas regional, arterial básico y arterial secundario, o en las vías que se proyecte su ampliación, conservando el mismo aislamiento del retiro lateral, con un mínimo de 1.50 metros, con relación al lote vecino. El ancho máximo de la escalera será, de 3.00 metros. La cubierta del semisótano no podrá sobresalir con relación a las zonas de antejardín y el retiro frontal obligatorio, pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta efectiva del edificio.

**ARTÍCULO 179. Modifíquese el artículo 336 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 336. SOTANOS.** Es la parte subterránea de una edificación, se permitirá su uso para garajes, depósitos, cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, escaleras, ascensores y otras instalaciones de servicios, se prohíbe su uso para vivienda, y se deberá contar con un sistema de bombeo para aguas negras y lluvias.

**PARÁGRAFO PRIMERO. PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.** En ningún caso se permitirán sótanos en el área correspondiente a antejardín y/o cualquier otro tipo de aislamiento anterior, pero podrán ocupar el resto del área del lote.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. RAMPAS.** Las rampas de acceso no podrán construirse a partir de la línea de propiedad, sino a partir de la línea de construcción en edificaciones ubicadas sobre subsistemas regional, arterial básico y arterial secundario, o en las vías que se proyecte su ampliación, y por seguridad para los peatones, las rampas deberán empezar un (1.00) metro desde la línea de propiedad hacia la de construcción, en las vías de polígonos residenciales que no tengan previstas su ampliación.

**ARTÍCULO 180. Modifíquese el artículo 337 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 337. AZOTEAS, TORRES E INSTALACIONES ESPECIALIZADAS.** Azotea es la Cubierta Horizontal con acceso de una edificación, o un sector al aire libre del último piso de un edificio, rodeada por un antepecho que forma parte del área funcional del mismo, usada para fines sociales, tender la ropa, instalar antenas, etc.

La cubierta final de toda edificación en altura, igual o superior a once (11) pisos, podrá rematar con un tratamiento en terraza o azotea para disponerla como helipuerto, para lo cual deberá sujetarse a las normas que sobre el particular dispone la Aeronáutica Civil.

**PARÁGRAFO PRIMERO. TORRES PARA INSTALACIONES MECÁNICAS Y TÉCNICAS.** Las torres de los ascensores, tanques de agua y similares, no se tendrán en cuenta al aplicar las disposiciones de altura máxima.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. INSTALACIONES ESPECIALIZADAS.** Las instalaciones especiales serán consideradas como parte integrante de las edificaciones a las cuales



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos laterales, aislamientos posteriores, aislamientos entre edificaciones, retrocesos, servidumbre y demás formas volumétricas correspondientes al Municipio de Valledupar en que se ubiquen, sin perjuicio del cumplimiento de las demás Normas específicas que se expidan para reglamentar otros aspectos relativos a su ubicación y funcionamiento.

**PARÁGRAFO TERCERO. ESTUDIO DE IMPACTO.** Para antenas de transmisión y recepción de datos, imágenes, telefonía, comunicación, etc., deberá presentarse, ante CORPOCESAR, un estudio detallado sobre el impacto que puedan ocasionar en el entorno, antes de surtir el proceso de aprobación ante la Oficina Asesora de Planeación, la cual estará sujeta a la determinación que en tal sentido expida esta autoridad ambiental.

Las antenas de transmisión para radio-difusión se ajustarán, a las normas que para ellas establece, y establezca, el Ministerio de Comunicaciones. Deberán surtir, ante la autoridad ambiental, el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior.

**PARÁGRAFO CUARTO. UBICACIÓN.** La ubicación de antenas y demás estaciones radioeléctricas, en el municipio de Valledupar esta sujeta a las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional N° 195 de 2005, que define los límites de exposición de las personas a campos electromagnéticos y se adecuan los procedimientos para la instalación de estaciones radioeléctricas y para facilitar la aplicación del mencionado Decreto, la Circular 01 de 2005, expedida por los Ministerios de Protección Social, de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y Comunicaciones.

Las antenas de radio (FM y AM) y televisión estarán ubicadas por fuera del perímetro urbano del municipio.

**PARÁGRAFO QUINTO. PROHIBICIONES ESPECIALES.** Queda prohibida la instalación de estructuras soporte, y estaciones radioeléctricas para transmisión de comunicaciones, cualquiera sea su tipología en los siguientes lugares:

- a. Su localización en zonas e inmuebles de conservación arquitectónica, el centro históricos y edificaciones con especial interés por su configuración arquitectónica.
- b. La localización de publicidad sobre la estructura de soporte de la antena y por supuesto, de la antena misma.
- c. En predios ubicados sobre los subsistemas regional y arterial básico.

**PARÁGRAFO SEXTO. IMPLANTACIÓN SOBRE EDIFICIOS.** Las estructuras de soporte o mástiles, no podrán ser apoyados o adosados sobre el plano de la fachada principal o laterales del inmueble, ni sobre pretilos o antepechos de dicha fachada o de remates de balaustradas, barandas o rejas sobre balcones existentes sobre las mismas.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

En los casos que se opte por la utilización de las instalaciones sobre azotea (sala de máquinas, tanque), se ubicará donde la edificación existente así lo permita. Los anclajes, si los hubiera, se emplazarán dentro del predio, cumplimentando con las condiciones de seguridad constructiva respecto a la medianera. En ningún caso podrá interferir en áreas de emergencia o de helipuertos, áreas de acceso de equipos de ascensores, ni la salida a terrazas u obstaculizar ductos.

Aislar la antena por lo menos 15 metros de la edificación más cercana, retroceder el recinto contenedor por lo menos tres metros desde la fachada, que la totalidad de la altura de la estructura quede inscrita en el plano de 45° formado desde la línea borde de fachada; es decir, que disminuya y/o evite la visualización de la antena desde la calle.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. DISEÑO.** Las antenas y sus elementos estructurales e instalaciones necesarias deberán estar diseñados e integrados en un solo elemento formal, sin desarmonizar con la arquitectura de la torre y la imagen urbana del contexto.

No se autorizarán instalaciones que no resulten compatibles con el entorno por provocar impacto visual y medio ambiental no admisible según criterio técnico de la Oficina Asesora de Planeación.

Se debe disminuir el impacto visual generado por la colocación de antenas o estructuras de soporte mediante su localización acorde con el entorno y mediante la implementación de estrategias de mimetizaje.

**PARÁGRAFO OCTAVO. ESTRUCTURAS DE SOPORTE.** Se entiende por Estructuras de Soporte de Antenas para transmisión de Comunicaciones a todos aquellos elementos, que desde el terreno (nivel de suelo: 0) o sobre una edificación, son instalados con el fin de soportar las antenas transmisoras de ondas. Estas estructuras pueden ser Auto soportadas o Arriostradas.

Estructuras auto soportadas: Estas estructuras se caracterizan porque su estabilidad y permanencia vertical se logra con su anclaje a una base a la tierra o sobre cubiertas, sin ser arriostradas. Dentro de estas encontramos mástiles, torres de sección constante o variable y Mono polos ó Mono postes.

Estructuras arriostradas: Estas estructuras se caracterizan porque, para su estabilidad y permanencia vertical deben, además de anclar su base a la tierra o sobre cubiertas, ser arriostradas con ayuda de vientos o riendas de alambre o cable que garanticen su estabilidad.

En ningún caso la altura de la estructura soporte de antena superará en un tercio (1/3) a la altura de la edificación.

**PARÁGRAFO NOVENO. DISTANCIA ENTRE ESTRUCTURAS SOPORTE DE ANTENAS.** La separación mínima entre cada elemento, cualquiera sea su tipología, ó



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

entre estaciones radioeléctricas que impliquen la instalación de torres y/o mono polos, montados sobre edificios o cualquier tipo de estructura de soporte será la determinada por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, previo estudio técnico, en la cual se determine la distancia mínima medida desde el eje de la estructura, independientemente de la empresa que instale en primer término, la cual deberá cumplir previamente con los requisitos establecidos en el Decreto Nacional N° 195 de 2005 y sus normas reglamentarias.

**PARÁGRAFO DECIMO. IMPLANTACIÓN EN EL PREDIO.** La estructura de soporte de antena deberá ubicarse a más de veinte (20) metros de la línea de propiedad (incluyendo su posible emplazamiento en sector correspondiente al centro de manzana). En caso de utilizarse tensores o riendas en su predio, cumplimentando condiciones mínimas de seguridad desde el punto de vista constructivo respecto a la medianera del lindero.

La distancia mínima entre el elemento a colocar y los límites de los predios linderos será igual a la altura del elemento colocado dividido entre cuatro ( $h/4$ ) y en ningún caso la distancia podrá ser inferior a diez metros.

Para las obras civiles que requieran las estaciones radioeléctricas, el operador tramitará su respectiva licencia de construcción ante la autoridad competente.

El operador de la respectiva estación radioeléctrica deberá cumplir con los reglamentos aeronáuticos y demás normas expedidas por la unidad administrativa especial de la Aeronáutica Civil. UAEAC.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. MANTENIMIENTO Y DESARME.** Toda empresa solicitante y/o propietaria está obligada a conservar y mantener la estructura de soporte de antena y/o la edificación complementaria para la instalación de una antena en perfecto estado. Asimismo, se fija la condición, por la cual ambos están comprometidos solidariamente al desmantelamiento de la estructura, cuando el mismo deje de cumplir la función, debiendo asumir los costos que devengan de dichas tareas. Si el inmueble no es propiedad del solicitante, el propietario será solidariamente responsable en caso de abandono de mantenimiento y/o desarme, según contrato entre las partes.

**ARTÍCULO 181.** Sustitúyase el artículo 338 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 338. NORMAS PARA EDIFICACIONES EN ALTURAS Y COMPENSACIONES EN ALTURA.** Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del acceso, estará dotada del servicio de ascensor.

Toda edificación en altura que contemple más de cuatrocientos metros cuadrados ( $400 \text{ m}^2$ ) de área construida por piso, dispondrá, por lo menos, de dos (2) unidades de circulación vertical con escaleras adecuadamente separadas.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Las escaleras en edificios en altura deberán cumplir además, con la norma NTS-10 particularmente el artículo K.3.8.3.4.:

— Huella y contrahuella — La huella y contrahuella de las escaleras interiores deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores y demás requisitos de la NTC 4140 que apliquen así:

- (a) El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de 280 mm y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los 20 mm.
- (b) La altura de la contrahuella no debe ser menor de 100 mm ni mayor de 180 mm y la diferencia entre la contrahuella más alta y la más baja, en un trayecto de escaleras, mantenerse por debajo de 20 mm.
- (c) La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de 2 contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, sea 640 mm.
- (d) Puede permitirse el uso de tramos curvos entre 2 niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de 280 mm de huella, medidos sobre una línea situada a 300 mm del borde interior del tramo, y que el radio más pequeño no sea menor a dos veces el ancho de la escalera.
- (e) Las huellas deben tener el borde o arista redondeados, con un radio de curvatura máximo de 1 cm y de forma que no sobresalga del plano de la contrahuella.
- (f) Las contrahuellas no deberán ser caladas.
- (g) El ángulo que forma la contrahuella con la huella, debe ser de 90°.
- (h) Los pisos deben ser antideslizantes, sin relieves en su especie, con las puntas diferenciadas visualmente.

Sólo se permitirá la construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín si las condiciones topográficas del terreno así lo exigieren, si el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público y cuando la distancia de altura al primer piso sea causada por la construcción de semisótanos. Cuando no exista ninguna de estas limitantes las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar dentro del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín.

En las edificaciones en alturas de mas de cinco pisos (5 pisos) o en aquellas que tengan más de diez unidades de vivienda (10 un.) se deberá disponer en sus áreas comunes privadas, distintas a las de antejardín, de un espacio para portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad; de un servicio sanitario completo para uso del personal requerido y para el mantenimiento.

En toda edificación en altura que tenga más de cinco pisos (5 pisos) se debe contemplar la instalación de ductos para basuras acabados de modo que se permita su fácil retiro, complementado con un depósito especial para recibirlas y de fácil acceso a la empresa de

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

servicios respectiva. No se permitirá la construcción de estos depósitos en la zona pública municipal.

Toda edificación en altura (multifamiliar, oficinas o comercial), deberá ser provista de canalizaciones para la instalación de pararrayos, teléfonos, citófonos y ductos para cables, y, a juicio del constructor, para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliar.

Toda edificación superior a dos (2) pisos debe diseñarse y construirse cumpliendo con los requisitos sobre estructura antisísmica exigidos por la Ley 400 de 1997 y el Decreto 926 de 2010, relacionado con las Normas Sismo Resistentes – NSR-10.

Los curadores urbanos darán estricto cumplimiento a las disposiciones que sobre el particular señala el Decreto 1469 de 2010, Reglamentario de la Ley 388/97.

Toda edificación destinada a vivienda multifamiliar, oficinas, servicios, comercio o de carácter mixto, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendio y medios de evacuación. A más de los exigidos por el cuerpo de bomberos del municipio de Valledupar.

Para los fines señalados en el presente Artículo se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) ESTACIONAMIENTOS O GARAJES: Toda edificación para estacionamiento de vehículos debe estar dotada de extintores de incendio a razón de uno (1) por cada treinta vehículos.

b) PISOS ALTOS EN EDIFICACIONES: En cada uno de los pisos debe instalarse un gabinete completo contra incendio, provisto de todos los elementos del caso (hacha, llaves de siamesa, extintor y manguera), teniendo en cuenta que un gabinete abastece hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados de área construida. En caso de sobrepasar esta área deben instalarse gabinetes adicionales.

c) ESCALERAS: Las escaleras en edificaciones mayores a cinco (5) pisos deben tener iluminación natural, para que en caso de incendio sean refugios transitorios y lugares de evacuación.

d) PUERTAS: Ninguna puerta debe rebatir sobre el área de los descansos de las escaleras. En caso de ser necesario abrir puertas sobre éstos descansos debe duplicarse su área.

e) TANQUES DE AGUA. Toda construcción en altura debe proveer un tanque elevado de almacenamiento de agua con capacidad para abastecer mínimo, a razón de 200 lts/hab. por día, y destinar de éste volumen 1/3 como reserva exclusiva para casos de incendio.

Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras estarán ubicadas en sitios de fácil acceso. Si este tipo de instalaciones requiere de construcciones subterráneas, sobre ellas no se podrá disponer celdas de parqueo.

f) TERRAZA DE EVACUACIÓN: Se considerará lo establecido en el Artículo 180 del presente Reglamento, que modifica el Artículo 337 del Tomo V del POT-VALL.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

g) ANTEJARDÍN: En lugar visible y de fácil acceso, debe instalarse una siamesa para el suministro de agua al tanque elevado.

El diseño y construcción de toda edificación en altura deberá cumplir además, con las siguientes disposiciones con el fin de brindar mayor seguridad a sus ocupantes:

a). Evitar, en lo posible, acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.

b). No se podrán disponer en el piso, tomacorrientes y switches de instalaciones eléctricas. Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos rasos de las edificaciones. El diseño de estas instalaciones deberán estar de acuerdo con las especificaciones que disponga la Empresa encargada del servicio de energía eléctrica.

c). Los cuartos terminales de los ductos y shut de basuras deben ubicarse en sitios que permitan el acceso para su fácil evacuación.

d). Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contemple área de balcón en su fachada.

Toda construcción que se ejecute en el Municipio de Valledupar deberá cumplir las especificaciones, referidas a instalaciones para gas domiciliario, requeridas por Gases del Caribe, las cuales forman parte integral del presente Reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO. COMPENSACIÓN POR ALTURA:** Se permitirá el incremento en la altura máxima permitida por compensación en todo el municipio.

Se podrán otorgar compensaciones cuando el propietario y/o constructor de un bien inmueble cuyo proyecto presente soluciones a restricciones de espacio público abierto, viabilidad, accesibilidad peatonal entre calles, áreas verdes y parques urbanos locales o zonales, aporte efectivamente a la construcción de un adecuado espacio público en el municipio y a la solución de problemas de accesibilidad vial y peatonal.

Se autorizaran compensaciones a proyectos con las siguientes características:

a. Soluciones arquitectónico-urbanísticas que contemplen vías peatonales de uso público que conecten o contribuyan a la conexión de dos (2) o mas vías públicas existentes se les otorgará, por compensación, la misma cantidad del área cedida a construir multiplicada por cuatro (4) la cual podrá desarrollarse en el volumen respectivo.

b. Soluciones que contemplen espacios abiertos o libres (plazoletas, zonas verdes, etc.) se otorgarán compensaciones de la siguiente forma:

- Por disminución del área de ocupación para destinarla a espacios abiertos o libres en una cifra igual o inferior al 40% de esta misma área, se otorgará una compensación en



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

construcción equivalente al área cedida multiplicada por cuatro (4) a desarrollarse en el volumen respectivo.

- Cuando en el área de ocupación se disminuye en más del 40% para destinarla al uso público. La compensación será igual a un máximo de cinco (5) veces al área cedida a desarrollarse en el volumen respectivo.
- Las soluciones que ocupen el primer piso en un 100% como parqueo y zonas verdes y recreativas exclusivamente tendrán una compensación de otro piso adicional.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CONTABILIZACION DE ALTURAS:** La altura útil o libre máxima por cada piso será de tres metros con ochenta centímetros (3.80m) y la mínima será de dos metros con treinta centímetros (2.30m). Para todas las posibilidades de altura se permitirá, sin contabilizarse en la altura, el sótano y el semisótano.

**ARTÍCULO 182.** Modifíquese el artículo 339 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 339. VOLADIZOS, BALCONES SALIENTES Y MARQUESINAS.** En las edificaciones de dos (2) pisos en adelante, se permitirá la construcción de voladizos para balcones, terrazas o espacios cerrados, de la siguiente manera:

- a. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel de la superficie sobre la cual se proyecte. Su dimensionamiento se hará con respecto al paramento exterior del primer piso de la edificación. Para todas las edificaciones donde se autorice adosamiento el voladizo debe respetar un retiro medianero de uno con cincuenta metros (1.50 mts).
- b. En predios ubicados en zonas en las cuales se exige el retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta la tercera parte de dicho antejardín.
- c. Cuando la línea de propiedad frontal, o por el frente del predio, coincida con la línea de construcción, se permite un voladizo de un metro siempre y cuando exista como mínimo un retiro frontal de tres metros (3 mts) (ancho de andén), además los elementos de protección visual de aires acondicionados de ventana, que podrán sobresalir hasta 0.50 mts., sobre la fachada. Quienes planeen construir voladizos mayores a un metro, la diferencia con relación al metro permitido, deberán proyectarlo dentro del área del respectivo lote, haciendo un retroceso de su línea de construcción, y en ningún caso debe superar la línea de propiedad.
- d. En edificaciones con semisótano los voladizos se ubicarán a partir de una altura equivalente a 1 ½ pisos, contados desde el nivel de terreno del antejardín.

**PARÁGRAFO ÚNICO. MARQUESINAS Y ELEMENTOS SALIENTES.** Se entiende por elementos salientes abiertos aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables ni ocupables permanentemente, cuya función es proteger a la población, de las inclemencias del tiempo; tales como el sol, lluvias, etc.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Son elementos salientes entre otros los siguientes: gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos-techos, carpa y pérgolas. Estos serán de carácter provisional, livianos y con estructuras removibles, de tal manera que se puedan recoger o remover cuando sea menester o por disposición de autoridad competente.

En todo el territorio Municipal, para la instalación de elementos sobresalientes se deberán acatar a las siguientes disposiciones:

En su proyección transversal únicamente pueden ocupar máximo una tercera parte ( $\frac{1}{3}$ ) del espacio sobre el antejardín, medidos a partir de la línea de paramento (línea de construcción).

Mantener una altura libre mínima, 2.20 mts.

No se permite la instalación o anclajes de ningún tipo de apoyo fijo (columnatas, mástiles o soportes verticales) para sostener éstos elementos.

En zonas residenciales, los establecimientos de actividades económicas, para la instalación de los elementos salientes definidos en este artículo, deberán respetar un retiro medianero de 0.80 mts.

Las marquesinas para iluminación serán de carácter provisional, livianas y con estructuras removibles, de tal manera que se puedan recoger o remover cuando sea menester o por disposición de autoridad competente; y deberán fijarse al paramento exterior de la edificación. Con iluminación, mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.

El espacio cubierto por los elementos anteriormente permitidos, no podrá encerrarse con ningún tipo de material o elemento así este sea transparente.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** A partir de la entrada en vigencia este acto, y en un plazo no superior a seis (6) meses, los establecimientos de actividades económicas que tengan estos elementos salientes deberán adecuarlos a las normas establecidas en este artículo.

**ARTÍCULO 183.** Sustitúyase el artículo 340 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 340. NORMAS PARA DISCAPACITADOS.** Con el fin de garantizar la accesibilidad de los discapacitados a todo tipo de edificaciones que se construyan en el área urbana del municipio de Valledupar los Curadores Urbanos deberán exigir el cumplimiento de las normas establecidas en la ley 361 de febrero de 1997 (sobre integración social de las personas con limitación y otras disposiciones); el decreto Nacional 1538 de 2005, y las que las sustituyan, modifiquen o las reemplacen. Para los efectos pertinentes, se consideran incorporados al POT-VALL los contenidos de las leyes precitadas o las normas que los modifiquen o sustituyan.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO PRIMERO. NORMAS ICONTEC.** En función de lo dispuesto en el presente capítulo aplíquese a todas las construcciones del municipio de Valledupar las Normas Técnicas ICONTEC Nos. 4139, 4141, 4142, 4144 sobre señalización; 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349 sobre accesibilidad a las edificaciones (espacios internos y externos) y la 4279 sobre vías de circulación peatonales (espacios urbanos y rurales) para discapacitados.

Los Curadores Urbanos se abstendrán de otorgar el permiso correspondiente para aquellos proyectos de construcción que no cumplan con lo dispuesto en este artículo (Ley 361 de 1997, artículo 50).

**PARÁGRAFO SEGUNDO. VERIFICACIÓN.** Los Curadores urbanos, en el marco de sus funciones y competencias, supervisarán la aplicación de las especificaciones contenidas en las normas detalladas en el Parágrafo anterior del presente Artículo, en los diseños y proyectos arquitectónicos sometidos a su consideración para la obtención de la respectiva Licencia Urbanística.

**PARÁGRAFO TERCERO. ESPACIOS DE PARQUEO PARA DISCAPACITADOS.** En los edificios y áreas de estacionamiento se aplicarán los siguientes lineamientos para discapacitados:

1. Todo proyecto deberá prever como mínimo un espacio por cada 30 cupos o fracción, reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad ubicados al frente de los elevadores o lo más cerca posible al vestíbulo de ingreso al espacio abierto o al edificio. El recorrido del espacio de parqueo para discapacitados hasta el lugar de ingreso o salida de la edificación debe estar libre de barreras arquitectónicas.

Si no existen elevadores se debe construir una rampa de comunicación entre el nivel de piso de estacionamiento y el nivel del andén con las siguientes especificaciones: un metro de ancho mínimo con pendiente de 8.33 grados, con un máximo de 12%, con barandales a ambos lados.

2. Las medidas de los espacios de parqueo para discapacitados, serán de 4.5 metros de fondo por 3.80 metros de frente;

1. Señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a discapacitados de 1.60 metros en medio del espacio de parqueo, y letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura.

**PARÁGRAFO CUARTO: PLAN DE ACCESIBILIDAD.** A partir de la vigencia del presente Acuerdo, el Municipio elaborará en el término de seis (6) meses, un plan de accesibilidad para las personas en situación de discapacidad, que debe contener las siguientes etapas:

1. Elaboración de un diagnóstico para establecer el estado actual de accesibilidad de los espacios públicos y edificios públicos.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

2. Elaboración de un plan de accesibilidad el cual debe incluir el programa que incluye inventario de los espacios, plan de inversiones y plazos de ejecución de conformidad con los Proyectos incluidos en el POT-VALL.
3. Ejecución del Plan de Accesibilidad el cual debe establecer itinerarios y zonas de accesibilidad del municipio, de forma que se vaya consolidando una red accesible, conformada por los espacios públicos, edificios públicos y zonas de vivienda.

**ARTÍCULO 184. Sustitúyase el artículo 342 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 342. TRATAMIENTO DE LA ZONA MUNICIPAL PÚBLICA.** Las zonas municipales son aquellas comprendidas entre la línea de bordillo y de propiedad. Esta zona comprende las áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, determinadas por el literal a) del numeral 2 del número 1 del artículo 5º del Decreto 1504 de 1998:

(i) Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, camellones, sardineles, cunetas, ciclo rutas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de parqueo, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.

(ii) Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

El área del sistema de circulación peatonal, la cual tiene como mínimo el andén de tránsito peatonal y el área de control ambiental, zona verde pública, separadora de la circulación vehicular de la peatonal, está comprendida entre la línea de bordillo y la línea de propiedad.

Los andenes deberán presentar continuidad a nivel de piso para garantizar la libre circulación de las personas, sillas para minusválidos y coches para el transporte de niños.

En el plan de manejo del espacio público deberá precisarse según el tipo de vía y las condiciones específicas de la zona, cuales son las dimensiones y características mínimas de los bordillos.

Las zonas municipales, deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, en ningún caso podrán utilizarse para usos diferentes a los previstos en este artículo.

**PARÁGRAFO PRIMERO. UBICACIÓN DE OBRAS DE ARTE.** La Oficina Asesora de Planeación o la entidad u oficina responsable que haga sus veces podrá autorizar la ubicación de obras de arte en estas zonas como fomento a la cultura y embellecimiento



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

del paisaje urbano en el municipio, pero no admitirá la ubicación de ningún tipo de antena de telefonía, transmisión de datos, TV, radio o de otra naturaleza.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. NORMAS ESPECÍFICAS.** En cualquier caso se dará aplicación y estricto cumplimiento a lo establecido en los artículos 7, 8 y 13 del Decreto Nacional N° 1538 de 2005, o a las normas que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 185. Modifíquese el artículo 343 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 343. AISLAMIENTOS LATERALES Y DE FONDO.** Los retiros laterales y de fondo deberán disponerse en la dimensión exigida para la altura máxima proyectada e igual en todos los pisos a partir del nivel de terreno, con la excepción de los voladizos sobre el retiro frontal, adicionalmente deben tratarse como áreas verdes de control ambiental exceptuando las edificaciones que tengan sótano ó semisótano y en ningún caso podrán ser cubiertos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. CONTABILIZACIONES.** En agrupaciones de vivienda o conjuntos residenciales los retiros laterales y de fondo de las viviendas del conjunto no deben ser contabilizados dentro del porcentaje de zonas verdes recreativas para equipamiento comunal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ACCESO VEHICULAR.** Las edificaciones para multifamiliares podrán utilizar uno de los retiros laterales como acceso vehicular a la zona de estacionamiento.

**PARÁGRAFO TERCERO. RETIROS LATERALES Y DE FONDO EN LOTES DE ESQUINA:** En todos los lotes de esquina los dos linderos del lote se tomarán como laterales.

**PARÁGRAFO CUARTO. RETIRO ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PREDIO:** Cuando se trate de planteamientos de vivienda que contemplen agrupaciones de dos o más edificaciones con dos o mas unidades de vivienda en un mismo predio se exigirá un retiro entre edificaciones equivalente a 1/3 de la altura mayor contabilizada a partir del nivel del terreno; el retiro mínimo es de cinco (5) metros cuando el cálculo es menor a esta dimensión.

**ARTÍCULO 186. Modifíquese el artículo 344 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 344. ESTACIONAMIENTOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Toda edificación debe cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre, en la proporción que le corresponda de acuerdo a las siguientes disposiciones.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO PRIMERO. REGLAMENTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VIVIENDA.** De las categorías de estacionamiento para vivienda: Existen dos categorías de estacionamientos para vivienda así:

1. Estacionamientos ocasionales o de visitantes (P.V.). Son los estacionamientos que deben proveer todo urbanizador o constructor, para ser utilizados por los visitantes ocasionales del conjunto, unidad residencial o urbanización.

2. Estacionamientos permanentes o de residentes (P.R.). Son los estacionamientos que deben proveer todo urbanizador o constructor, para los residentes o usuarios permanentes del conjunto, unidad residencial o urbanización.

Teniendo en cuenta los distintos sectores del municipio, se elaboraron las siguientes dos tablas, denominadas “Estacionamientos para zona residencial”, las cuales definen el número de estacionamientos requeridos por zona residencial, según la categoría en parqueo para visitantes u ocasional, identificado con las siglas PV y los parqueo para residentes o permanentes determinados por las siglas PR.

La proporción nos indica, que por cada unidad de vivienda requiere un número determinado de unidades de estacionamiento.

TIPO DE VIVIENDA	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS POR UNIDAD DE VIVIENDA							
	ZONA RESIDENCIAL							
	AAER-A		AAER-B		AAER-C		AAER-D	
	PR	PV	PR	PV	PR	PV	PR	PV
Vivienda Unifamiliar	1:5	1:10	1:3	1:6	1:1	1:4	1:1	1:3
Vivienda Bifamiliar	1:5	1:10	1:3	1:6	1:1	1:4	1:1	1:3
Vivienda Trifamiliar	1:5	1:10	1:3	1:6	1:1	1:4	1:1	1:3
Multifamiliar Tipo 1-6	1:4	1:8	1:3	1:5	1:1	1:4	1:1	1:3
V. I. S	1:5	1:10	1:4	1:7	1:3	1:4		
<b>Convenciones:</b>	P.V: Parqueo mínimo requerido para Visitante.							
	P. R: Parqueo mínimo requerido para Residente.							
	N1:N2 – Es la relación entre las unidades de estacionamiento y las unidades de vivienda							
	N1= Unidades de estacionamientos							
N2= Unidades de vivienda								



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

### Estacionamientos para zonas residenciales

En los sectores no residenciales pero compatibles con vivienda, los requerimientos de estacionamientos para la actividad residencial, se tomarán del sector residencial más próximo al punto medio del frente del predio.

Deberán disponerse áreas de parqueo privado (residentes) y para visitantes en la proporción y condiciones exigidas en la zona donde se ubique el respectivo proyecto. Los estacionamientos para residentes deberán disponerse dentro del área de propiedad del respectivo predio, pudiendo ser cubiertos o descubiertos, según lo disponga la correspondiente ficha normativa.

Se acepta que un vehículo de residente se estacione detrás de otro, cuando ambos pertenecen a la misma unidad de vivienda. (No se permiten más de dos). Nunca para unidades de vivienda diferentes, como tampoco se permite un vehículo detrás de otro en los parqueaderos para visitantes.

Para todos los casos, a lo largo del espacio ocupado por garajes cubiertos, para viviendas unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, se permite el adosamiento en toda la altura permitida.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ESTACIONAMIENTOS PARA ESTABLECIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.** Teniendo en cuenta el tipo de actividad, el uso principal del suelo y usos complementarios, compatibles o restringidos, se reglamentan los requerimientos de cada zona territorial. Para definir el número de estacionamientos mínimos requeridos en una determinada edificación destinada a la actividad comercial, de servicios, institucional, industrial o recreo-deportivo. El número de estacionamientos requeridos, será la resultante de la proporción que nos indica, que por cada unidad establecida como unidad de medida se requiere un número determinado de espacios para estacionamiento.

Cuando la unidad de medida sea en área ( $m^2$ ), el número de estacionamientos o parqueos de visitantes o empleados (P.V. y P.E.) requeridos para una determinada edificación, según la actividad a que se destine, se calcularán con base en las áreas (en  $Mt^2$ ) en la siguiente tabla, o fracción igual o superior al cincuenta por ciento (50%) a dichas áreas. Los estacionamientos para establecimientos deberán construirse desde la línea de construcción hacia adentro.

Áreas generadoras de estacionamientos de visitantes. Las cuotas de estacionamientos señaladas en la siguiente Tabla se aplicarán sobre las áreas establecidas (en  $m^2$ ).

Para las exigencias de estacionamientos para establecimientos de actividades económicas, el cupo total de los estacionamientos exigidos corresponderá a un porcentaje de los totales establecidos por las respectivas TABLAS DE ESTACIONAMIENTO y se determinarán para cada pieza, de la siguiente manera:

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

1. Piezas Guatapurí Suroriente, Alfonso Lopez Sur, Las Palmas Suroccidente y La Popa Noroccidente: 60%

2. Piezas Guatapurí Norte, Guatapurí Centro y Simon Bolivar Central 100%

**Tabla para Estacionamientos para establecimientos de actividades económicas**

TIPO DE ESTABLECIMIENTO.	FAMES/ CENTRALIDADES /POLÍGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA P.V.	UNIDAD DE MEDIDA PARA P.E	OBSERVACIÓN.
	P.V./M <sup>2</sup> Visitantes	P.E./M <sup>2</sup> Empleados			
Parque Comercial, Centro Comercial, Gran Almacén, Galería Comercial, Supermercados, Hipermercado,	1:50	1:40	Superficie Útil de Venta.	Área Administrativa.	Zona de Carga y descargue al interior del establecimiento en una proporción mínima de un cupo de 3,00 por 10,00 metros por cada 500 metros cuadrados, sobre el área destinada a estacionamientos privados
Plazas de Mercados.	1:100	1:200	Superficie Útil de Venta	Área Administrativa	Zona de Carga y descargue de 9,00 x 10,00mts
Venta de Vehículos Automotor, Motocicletas.Accesorios de Automotores	1:80	1:80	Superficie Útil de Venta	Área Administrativa	Se excluye las áreas para exhibición de los automóviles o motocicletas.  Incluir zona de cargue y descargue

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

TIPO DE ESTABLECIMIENTO.	FAMES/ CENTRALIDADES /POLÍGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA P.V.	UNIDAD DE MEDIDA PARA P.E	OBSERVACIÓN.
	P.V./M <sup>2</sup> Visitantes	P.E./M <sup>2</sup> Empleados			
Ferreterías	1:80	1: 60	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa	Las ventas de materiales para la construcción, deberán proveer como mínimo un (1) parqueo para camión.  Debe incluir zona de cargue y descargue
Comercio C-1; C-2 y Servicios Mercantiles SM-1 y SM-2 en Mediano o Pequeño Local	1: 50	-	Superficie Total del establecimiento	-	-
Funerarias.	1: 20	-	Área Total de Construcción	-	Se requiere 10 parqueaderos por cada sala de velación, cada funeraria debe proveer como mínimo un (1) parqueo para bus.
Crematorios.	1:80	-	Área Total de Construcción	-	-
Cementerios.	1:150	1: 30	Área Total de Terreno	Área Administrativa	-
Radio Difusoras, Estaciones de Televisión, Estaciones de Telefonía.	1:50	1: 30	Área Total de Construcción	Área Administrativa	-

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

TIPO DE ESTABLECIMIENTO.	FAMES/ CENTRALIDADES /POLÍGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA P.V.	UNIDAD DE MEDIDA PARA P.E	OBSERVACIÓN.
	P.V./M <sup>2</sup> Visitantes	P.E./M <sup>2</sup> Empleados			
Teatros, Cines, Auditorios.	1:20	1: 30	Número de Asientos	Área Administrativa	-
Salones de Eventos, Clubes Sociales.	1: 25	1: 30	Área Neta de Construcción	Área Administrativa	-
Discotecas y Similares.	1:20	1: 30	Área Total de Construcción	Área Administrativa	-
Moteles, Casas De Lenocinios y Similares.	1:5	1: 30	Número de Habitaciones	Área Administrativa	-
Centros Recreacionales.	1:25	1: 30	Área Total de Construcción	Área Administrativa	-
Clubes Campestres Y Deportivos	1:100	1: 30	Área Neta de Construcción	Área Administrativa	-
Gimnasios (Salones Para Ejercicios Físicos)	1:25	1: 30	Área Neta de Construcción	Área Administrativa	-
Casinos Y Similares	1: 30	1: 30	Área Total de Construcción	Área Administrativa	-
Billares, Juegos de Mesa, Canchas de Tejo Y Similares.	1: 20	1: 30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	-
Entidades Financieras.	1:20	1:30	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa.	-
Edificios Para Oficinas.	1:50	1:30	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa.	-
Terminal de Pasajeros.	1:150	1:50	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa.	-
Estaciones de Servicios, Taller Automotriz y de Accesorios, Lavado de vehículos	1:80	1:30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	En las estaciones de servicio, para determinar los estacionamientos de visitantes se excluye del área de construcción los Canopys

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

TIPO DE ESTABLECIMIENTO.	FAMES/ CENTRALIDADES /POLÍGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA P.V.	UNIDAD DE MEDIDA PARA P.E	OBSERVACIÓN.
	P.V./M <sup>2</sup> Visitantes	P.E./M <sup>2</sup> Empleados			
Talleres de Ebanisterías y Carpinterías.	1: 50	1:30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	
Aserraderos.	1: 200	1:30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	Los estacionamientos para cargue y descargue (camiones), serán de uno (1) por cada 300 m <sup>2</sup> de áreas de bodegaje.
Industrias y Fábricas.	1: 200	1: 30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	Los estacionamientos para cargue y descargue (camiones), serán de uno (1) por cada 300 m <sup>2</sup> de área de producción.
Bodegas y Almacenamiento	1:150	1: 30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	Los estacionamientos para cargue y descargue (camiones), serán de uno (1) por cada 300 m <sup>2</sup> de área de

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

TIPO DE ESTABLECIMIENTO.	FAMES/ CENTRALIDADES /POLÍGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA P.V.	UNIDAD DE MEDIDA PARA P.E	OBSERVACIÓN.
	P.V./M <sup>2</sup> Visitantes	P.E./M <sup>2</sup> Empleados			
					almacenamiento
Hoteles y Alojamiento.	1:10	1:60	Número de Habitaciones.	Área Administrativa.	Un cupo por cada 50,00 m <sup>2</sup> de servicios como salones de belleza, librerías, droguerías, restaurantes, cafeterías, bares, discotecas.
Servicios Administrativos, públicos y/o privados Empresas de servicios públicos	1:40	1:30	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa.	-
Estaciones de Policías, Organismos de Seguridad y Guarniciones Militares.	1:60	1:30	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa.	Por razones de seguridad, los parqueos para visitantes podrán localizarse en un sector aislado de la unidad militar.
Estaciones de Bomberos.	1:60	1:30	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa.	-
Educación Formal	-	-	-	-	Ver literal "b"

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

TIPO DE ESTABLECIMIENTO.	FAMES/ CENTRALIDADES /POLÍGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA P.V.	UNIDAD DE MEDIDA PARA P.E	OBSERVACIÓN.
	P.V./M <sup>2</sup> Visitantes	P.E./M <sup>2</sup> Empleados			
Educación No Formal.	;	;	;	;	
Educación Superior.	;	;	;	;	
Hospitales. Clínica E. P. S. I. P. S. Centros Múltiples de Consultorios Médicos Especializados.	1:50	1:30	Área de Atención Médica.	Área Administrativa.	Ver literal "a"  A los parqueaderos de empleados, se le adiciona 1 por cada 100 m <sup>2</sup> de área de atención médica.
Consultorios Médicos Individuales.	1:50	1:40	Superficie del consultorio	Área Administrativa.	;
Laboratorios Clínicos.	1:25	1:40	Área Total de Construcción.	;	;
Orfanatos, Asilos de Ancianos.	1:50	1:40	Área de Atención Médica.	Área Administrativa.	;
Servicios Forenses.	1:50	1:40	Área de Atención Médica.	Área Administrativa.	;
Iglesias, Templos.	1:30	1: 50	Área Neta de	Área	No incluye las

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

TIPO DE ESTABLECIMIENTO.	FAMES/ CENTRALIDADES /POLÍGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA P.V.	UNIDAD DE MEDIDA PARA P.E	OBSERVACIÓN.
	P.V./M <sup>2</sup> Visitantes	P.E./M <sup>2</sup> Empleados			
			Construcción.	Administrativa.	áreas de la casa cural (área administrativa)
Museos Galerías de Arte, Planetarios, Bibliotecas.	1:50	1:30	Área Neta de Construcción.	Área Administrativa.	.
Campos y Canchas Deportivas al Aire Libre.	1:100	1:30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	
Estadios y Coliseos Deportivos.	1:10	1:30	Asientos en graderías.	Área Administrativa.	
Parques Jardines Botánicos, Parques Zoológicos.	1:100	1:30	Área Total de Construcción.	Área Administrativa.	Se debe proveer un (1) parqueo para bus por cada 500 m <sup>2</sup> de Área total de construcción.

a. En las edificaciones de las instituciones prestadoras de servicios de salud, el área de atención médica está integrada por:

- Área asistencial.
- Los servicios ambulatorios.
- Los servicios de urgencias.
- Los servicios de apoyo a las actividades de diagnóstico y tratamiento (se excluye servicios de transporte y comunicaciones).
- Los servicios quirúrgico-obstétricos.
- Los servicios de hospitalización.

El área administrativa, la integran:

- Dirección.
- Administración.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Información.
- Financiero.
- Estadística.
- Caja.
- Archivo general.

b. En las Instituciones Educativas. Los estacionamientos o parqueaderos mínimos exigidos para los establecimientos donde se prestan servicios educativos, son los siguientes:

- Educación formal, instituciones y centros educativos:

P.V: Uno (1) por cada cinco (5) aulas de clases.

P.E: Uno (1) por cada 50 m<sup>2</sup> de área de administración más (+) uno (1) por cada cinco (5) aulas de clases.

Parqueo Para Transporte Escolar: Para bus; Uno (1) por cada diez (10) aulas de clases

- Instituciones de educación superior:

P.V: Tres (3) por cada aula de clase.

P.E: Uno (1) por cada 30 m<sup>2</sup> de área de administración

Parqueo para Transporte: Para bus; Uno (1) por cada diez (10) aulas de clases.

- Instituciones de educación no-formal:

P.V: uno (1) por cada tres (3) aulas de clases.

P.E: Uno (1) por cada 50 m<sup>2</sup> de área de administración más

Parqueo para Transporte: Para bus Uno (1) por cada veinte (20) aulas de clases.

- Las instituciones de Educación Superior y de Educación No Formal, al entrar en vigencia el presente acuerdo, que no cumplan con lo que se reglamenta sobre estacionamientos en el presente documento, deberán presentar ante la Oficina Asesora de Planeación el proyecto respectivo, en un plazo no mayor a seis (6) meses desde la aprobación del presente Acuerdo, y la Oficina Asesora de Planeación contará con dos (2) meses, a partir de recibir el respectivo proyecto, para aprobarlo, rechazarlo o hacerle sugerencias o correcciones, contando la institución con treinta (30) días adicionales para presentar nuevamente el proyecto. Luego la institución tendrá dos (2) años para realizarlo aprobado, previa obtención de la correspondiente licencia urbanística y ponerlo en servicio. Si pasado el plazo estipulado para cada una de las obligaciones aquí consignadas, la institución educativa no cumple con los términos y con lo que se reglamenta en



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

el presente documento, se hará acreedora a sanciones correspondientes, sin que las sanciones la eximan de cumplir lo reglamentado.

- c. Para las actividades y establecimientos no especificados en esta tabla, se asumen los estacionamientos o parqueaderos requeridos en la actividad con quien más analogía y características se tenga en dicha tabla, según concepto de la Oficina asesora de Planeación, de conformidad a lo señalado el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.
- d. Se entiende por superficie útil de ventas, el área para la exposición y venta de artículos o muestra de servicios aquella en que se expongan los mismos, habitual u ocasionalmente, así como los espacios destinados al tránsito de personas y a la presentación, dispensación y cobro de los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, estacionamientos, zonas de carga, descarga, almacenaje y, en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al público.
- e. Se entiende por área neta de construcción, el área a edificar y/o edificada que resulta de restarle al área total construida, el área de parqueadero privado y/o para visitantes al servicio del proyecto; así mismo, el área de balcones y terrazas cuando sean estas de uso y disfrute común; áreas construidas para equipamientos colectivos; las zonas de escaleras; circulaciones y elementos comunes de la edificación”
- f. De conformidad a lo señalado en el artículo once del Decreto 1538 de 2005, en todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones mínimas de 3.80 metros por 4,50 metros. En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.
- g. Exigencia de estacionamientos. A partir de la vigencia del presente Acuerdo y para edificaciones existentes que contemplen proyectos de ampliación, estas deberán cumplir con el número de estacionamientos exigidos en el presente capítulo. Así mismo para todos los usos, por cada veinte (20) estacionamientos se deberá prever un cupo para el estacionamiento de motocicletas, las cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

**PARÁGRAFO TERCERO. UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS PARA PARQUEADEROS.** En todo el casco urbano del municipio, sin excepción, se permitirá la construcción de edificios para parqueaderos y la utilización de predios para parqueaderos públicos, sometidos a las normas específicas y correspondientes a cada polígono o FAM. Así mismo, todos los predios en cualquier parte de la ciudad, podrán acondicionarse para prestar el servicio público de estacionamiento. Deberán contar con un piso que permita un



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

50% de permeabilidad, (Tipo Gramoquín o similares), excluyendo un sendero peatonal y para limitados físicos, que no podrá tener más de un metro de ancho.

En todo el casco urbano del municipio se autoriza la construcción de nuevos edificios exclusivos para parqueaderos, para incentivar la ejecución de estos proyectos, el Alcalde Municipal debe presentar ante el Honorable Concejo Municipal un Proyecto de Acuerdo, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Acuerdo, a través del cual se concedan exenciones en el pago del Impuesto predial y de industria y comercio, por un término no superior a diez años.

**PARÁGRAFO CUARTO. PARQUEADEROS SOBRE TERRENO NATURAL.** En todos los casos, en los cuales los parqueaderos estén construidos sobre terreno natural, deben ser tratados con Gramoquin y Arborización, para lo cual se acatará lo que establezca CORPOCESAR y/o el Municipio de Valledupar en su momento en lo referente al distanciamiento y especies.

**ARTÍCULO 187.** Modifíquese el artículo 345 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 345. ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO.** Los cupos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Para Viviendas, Oficinas, Comercio e institucional	4.50 mts x 2.50 mts
Para Vehículos pesados	10.00 mts x 3.00 mts
Estacionamiento para Discapacitados	4.50 mts x 3.80 mts (Todo proyecto debe plantear un cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de las actividades).

En todo tipo de edificación, la distancia mínima libre, entre límites de celdas de parqueo, para maniobras vehiculares en zona de estacionamientos, será de cuatro con cincuenta (4.50) metros cuando estos se dispongan a 60°; cuando se trate de estacionamientos a 90° se acepta, como mínimo, cinco (5.00) metros.

El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco (5) metros para proyectos con más de treinta cupos (30) de parqueo.

En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta (3.50) metros.

Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de construcción en edificaciones ubicadas sobre subsistemas regional, arterial básico y arterial secundario, o en las vías que se proyecte su ampliación, y por seguridad para los peatones, las rampas deberán empezar un (1.00)



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

metro desde la línea de propiedad hacia la de construcción, en las vías de polígonos residenciales que no tengan previstas su ampliación.

Además de lo dispuesto en el presente artículo, será de obligatoria aplicación en lo pertinente a lo establecido en los artículos 11, 12 y 13 del Decreto Nacional N° 1538 de 2005, o a las normas que lo adicione, modifiquen o sustituya.

**ARTÍCULO 188. Modifíquese el artículo 347 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 347. ESPACIO PARA CARGUE Y DESCARGUE.** El área mínima exigida para un espacio de cargue y descargue, en las zonas comerciales, será de diez (10) metros por tres (3) metros, deberá ser localizado fuera de la vía pública. Cuando se utilicen vehículos de transporte de mayor tamaño, los espacios de cargue y descargue deben tener el área mínima necesaria para ello.

**PARÁGRAFO ÚNICO. ZONAS DE MANIOBRA.** Al área total requerida para cargue y descargue, se agregarán zonas de maniobra de 10.00 metros y espacios necesarios para los accesos y los virajes.

**ARTÍCULO 189. Modifíquese el artículo 348 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 348. PATIOS.** Toda construcción deberá disponer, para todos sus espacios, iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. El lado mínimo del patio adosado será de tres (3.00) metros. Se dispondrá igual para todos los pisos a partir del nivel del terreno. Para los patios no adosados (internos) el lado mínimo será de dos (2.00) metros, pero en ningún caso el área será menor a nueve metros cuadrados (9.0 m<sup>2</sup>), para edificaciones de hasta cinco (5) pisos. A partir del sexto (6) piso las escalas serán las siguientes:

- Para edificaciones entre 6 a 10 pisos, el área del patio será de 10 m<sup>2</sup>
- Para edificaciones entre 11 a 15 pisos, el área del patio será de 12 m<sup>2</sup>
- Para edificaciones entre 16 a 20 pisos, el área del patio será de 14 m<sup>2</sup>

A partir de edificaciones con alturas superiores a 21 pisos y por cada cinco (5) pisos adicionales, el área del patio será incrementada en uno con cincuenta (1.50) metros cuadrados (m<sup>2</sup>), contados a partir del primer nivel.

En edificaciones donde se utilicen vacíos para la iluminación o ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a 1.80 metros sobre el nivel del piso respectivo. Se aceptarán ventanas que no estén enfrentadas.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO ÚNICO. PATIOS DESCUBIERTOS.** El espacio destinado a patio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la iluminación y ventilación.

**ARTÍCULO 190.** Modifíquese el artículo 350 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 350. CERRAMIENTOS.** Los cerramientos contra predios vecinos se construirán en muros llenos hasta una altura máxima de 2.50 mts. En el antejardín solo podrá cerrarse con muros llenos, hasta una altura de 0.40 mts, y podrá llegarse hasta una altura de 2.20 mts. Con rejas, verjas o mallas eslabonadas transparente, no se permitirá el cerramiento del antejardín en las actividades distintas al residencial.

**PARÁGRAFO PRIMERO. TIPOS DE CERRAMIENTOS.** Hay dos tipos de cerramientos para el municipio de Valledupar: Cerramiento permanente y Cerramiento provisional de obra. El cerramiento permanente puede ser de dos clases: el que se realiza por la línea de propiedad, el cual debe permitir la transparencia visual del área de antejardín, construido en malla eslabonada o en reja; y no en muro cerrado. El otro tipo de cerramiento permanente es el que se realiza por la línea de construcción, el cual puede construirse en muro cerrado.

El cerramiento provisional de obra es aquel tipo de cerramiento de uso temporal cuya finalidad es proteger a los peatones y vecinos de las actividades de construcción que pueden poner en riesgo la integridad de estos. Este tipo de cerramiento puede construirse por la línea de propiedad, con materiales fácilmente removibles (zinc, madera, malla), mientras construye la obra. Al finalizar ésta, dicho cerramiento será removido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CERRAMIENTO DE PARQUES, ZONAS VERDES Y BIENES DE USO PÚBLICO.** Por lo general los parques no deben tener cerramientos de ninguna especie, sino que deben ser totalmente abiertos, solo los parques cuyas actividades requieran de control y manejo especial podrán tener cerramientos ajustados a las normas específicas que sobre mobiliario se expidan a través de controles que cuenten con diseños propios aprobados como parte integrante del Plan Especial del Espacio Público. En todos los casos los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTÍCULO 191.** Modifíquese el artículo 351 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 351. DISPOSICIÓN DE AVISOS.** Los avisos y publicidad exterior pueden ser dispuestos de la siguiente manera:

- a. En el paramento de edificación, en forma paralela a la línea de fachada y adosada a ella, siempre y cuando su tamaño no supere los 0.80 mts. X 0.60 mts.
- b. En edificios con varias actividades comerciales, sólo se permite un mosaico con todos los nombres comerciales por cada acceso a la edificación.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

c. El área de aviso no será mayor de doce metros cuadrados (12m<sup>2</sup>), ni mayor del 15% del área estricta de fachada del local comercial. La Oficina Asesora de Planeación podrá fijar áreas menores a las establecidas, si lo estima necesario, lo cual formulará mediante circulares.

d. No se admitirán grandes avisos comerciales en las fachadas y muros culatas de las construcciones en zonas exclusivamente residenciales. Solo se permitirá una identificación del servicio mediante un aviso de tamaño no superior a 0.80 mts x 0.60 mts, ubicado únicamente sobre la fachada. Esta identificación no podrá utilizar luces intermitentes.

e. Los establecimientos ubicados en las vías y sectores del Centro Histórico, que hayan sido objeto de remodelación, deberán disponer de avisos con diseños que correspondan al estilo arquitectónico del inmueble en el que se ubiquen. La Oficina Asesora de Planeación definirá las características y tamaños de los avisos comerciales de fachada correspondientes a éstos sectores. Y será absolutamente obligatorio su cumplimiento.

Lugares permitidos de exhibición de avisos: Los siguientes son lugares permitidos para avisos permanentes:

a. Sobre murales artísticos con patrocinios comerciales, los cuales solo podrán ocupar el 5% del área total del mural.

b. En las culatas de los edificios, en Centralidades y/o FAMES, siempre y cuando que sean vías de los subsistemas regional, arterial básico y arterial secundario.

c. En las marquesinas sin sobresalir de los bordes exteriores, paralelo de la línea de fachada.

d. En áreas libres de estaciones de servicio y en los parqueaderos para visitantes de los establecimientos comerciales en general, podrán instalarse avisos móviles aislados de la edificación, sin que interrumpan las circulaciones y los accesos a las zonas de suministro y/o seguridad. Su instalación requerirá de la aprobación de la Oficina Asesora de Planeación, entidad que autorizará u objetará el tiempo y la entidad o persona responsable, así como establecerá las sanciones del caso cuando el retiro no se produzca en la fecha estipulada.

d. En áreas de uso público sólo se permitirán placas que identifiquen el lugar colocando una placa en cada zona.

e. En estaciones de servicios, el nombre de la estación deberá ir adosado o sobre la cubierta de la edificación, con iluminación fija. Los emblemas de la Compañía propietaria podrán tener estructura independiente y estar localizados dentro del área de la estación de servicio.

f. En zonas utilizadas por centros comerciales y en Centralidades y/o FAMES, se permitirán avisos en forma aislada (avisos tipo poste), de los edificios o sobre las cubiertas de ellos.

g. Sobre cubiertas se permitirán avisos en las áreas comerciales e industriales. En cubiertas de tejas de asbesto o barro o cuando sus estructuras estén diseñadas para soportar las cargas adicionales del aviso. Su instalación deberá ser, con preferencia, sobre los caballetes.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- h. En lotes no construidos en las zonas comercial e industrial, siempre y cuando identifiquen el futuro proyecto que se edificara.
- i. En recintos destinados a la presentación de espectáculos públicos.
- j. En paraderos de vehículos de transporte público y demás elementos del mobiliario urbano, diferentes a las señales de tránsito.

**PARÁGRAFO PRIMERO. AVISOS EN CONSTRUCCIONES.** En los predios sobre los cuales se ejecutan procesos o actividades de construcción así como en los muros de cerramiento de los mismos, solo se podrán instalarse avisos de publicidad referente a la obra que se ejecuta.

Prohibiciones sobre vallas: No se permitirá la instalación de vallas en los siguientes lugares:

- a. En monumentos históricos o artísticos y en los edificios destinados al culto. De conformidad con la Ley 140 del 23 de junio de 1994, no se permitirá la ubicación de Publicidad Exterior Visual dentro de los 200 metros de distancia de estos inmuebles.
- b. En inmuebles que se definan como de patrimonio arquitectónico o histórico, edificios o sedes de entidades públicas o embajadas y consulados, salvo las vallas de obras de construcción.
- c. Sobre terrazas, techos y marquesinas de toda edificación, exceptuando las comerciales.
- d. En edificaciones públicas o privadas al servicio de la educación y la salud.
- e. En cruces de dos o más vías arterias y sus áreas adyacentes.
- f. En la franja de retiro de las vías destinadas como zona públicas, establecida por el Sistema y Jerarquización Vial contemplado en este documento y la Oficina Asesora de Planeación.
- g. En sitios netamente residenciales (propiedad privada) ó institucionales
- h. En sitios netamente culturales.
- i. A menos de 50 metros, en glorietas y pasos a desnivel.
- j. En zonas verdes, en inmediaciones de plazoletas, glorietas y parques, lugares históricos, edificios públicos, monumentos, zonas verdes o separadores de las vías, en las bocacalles y en las zonas de conservación urbanísticas y/o históricas.
- k. En los retiros obligatorios de las corrientes naturales de agua o arroyos pluviales del municipio.
- l. En zonas declaradas por el ente competente como reservas naturales, en las rondas hídricas, zonas de manejo y preservación ambiental. Se exceptúan de esta prohibición las vallas de tipo institucional que informen sobre el cuidado de estas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta normatividad.
- m. Sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado.
- n. En ningún caso podrá instalarse vallas en:
  - Áreas que constituyan espacio público.
  - En la zona histórica, edificios o sedes de entidades públicas y embajadas, salvo las vallas de obras de construcción.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- En las zonas residenciales especiales o institucionales.
- En las zonas declaradas por el ente competente como reservas naturales y en las rondas hídricas y zonas de manejo y preservación ambiental, se exceptúa de esta prohibición las vallas de tipo institucional que informen sobre el cuidado de esas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta normatividad.
- En los estadios o sitios dedicados a las prácticas deportivas no se podrán ubicar vallas que contengan mensajes alusivos a bebidas embriagantes, derivados del tabaco o, que hagan alusión a drogas alucinógenas.
- Sobre los inmuebles y lotes privados ubicados sobre los subsistemas regional y arterial básico.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LUGARES PERMITIDOS PARA VALLAS.** La instalación de vallas se permite con la autorización de la Oficina Asesora de Planeación, en los siguientes lugares:

- a. En campo abierto sobre vías de acceso al casco urbano del municipio, se podrán colocar hasta dos vallas continuas con la Publicidad exterior visual. La distancia mínima con las más próximas no puede ser inferior a 80.00 metros. Dentro de los dos (2) kilómetros de carretera siguientes al límite urbano, podrá colocarse una valla cada 200 metros, después de este kilometraje podrá colocarse una valla cada 250 metros (Artículo 4º de la Ley 140 de 1994).
- b. En lotes sin construir o destinados a parqueaderos, detrás del cerramiento, previa autorización de su propietario. El tamaño máximo de las vallas en estos lugares no podrá ser superior a los cuarenta y ocho metros cuadrados (48 m<sup>2</sup>), según lo determina el literal c del Artículo 4º (Ley 140 de 1994). Para todos esos casos las vallas no deberán obstaculizar la función de las señales de tránsito.
- c. En lotes privados dentro del casco urbano, siempre que estén ubicadas sobre vías de alcance Regional y Arterias con la aprobación previa de la Oficina Asesora de Planeación, solo se podrán colocar vallas que anuncien el proyecto que allí se construirá.
- d. En edificaciones localizadas en Franjas de Actividad Múltiple FAMES.
- e. En los escenarios deportivos, siempre y cuando no contengan mensajes alusivos a bebidas embriagantes, derivados del tabaco o, que hagan alusión a drogas alucinógenas.
- f. En las culatas de los edificios localizadas sobre FAMES, en un área máxima del 60% como soporte o superficie para la fijación de vallas.
- g. En las culatas de los edificios localizadas sobre FAMES con mensajes de carácter religioso, artístico, cívico, cultural, educativo, deportivo o ecológico, pudiendo disponer el 30% del tamaño del aviso para mensajes publicitarios (Artículo 1º de la Ley 140 de 1994).
- h. En obras de construcción, restauración, remodelación, adecuación o ampliación; siempre que la valla se ubique desde el paramento del predio.
- i. Las cubiertas de las edificaciones ubicadas sobre Vías de alcance Regionales y Arterias. Siempre y cuando no obstruyan la visual de los residentes en el vecindario.
- j. Solares y patios internos mientras el área de la valla no supere por ninguno de sus costados los límites del inmueble.
- k. Vehículos automotores, únicamente de manera paralela al vehículo en la cual está instalada, de forma tal que no obstaculice ni dificulte la visual del conductor.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO TERCERO. AFICHES O CARTELES, MOGADORES Y MURALES-CARTELERAS PARA USO PÚBLICO Y MOGADORES.** Se entiende por Carteleras para Uso Público, los espacios destinados para fijar en ellos afiches y carteles temporales (Circo, Obras Teatrales, Cine, Eventos, Avisos Fúnebres, etc. Con excepción de avisos publicitarios de productos, servicios o de carácter político). Estos espacios tendrán unas dimensiones máximas de 1.20 mts de Altura por 6.0 mts de ancho, con una separación del nivel del suelo de 1.20 mts., y gozarán de una superficie lisa, con un marco de 6.0 cms. de ancho por 1.0 cm. de espesor, construido sobre el muro en madera o mampostería, pintado de color verde esmeralda.

También se permitirán, como mobiliario urbano, carteleras, de forma cilíndrica, hexagonal, cuadradas o planas, que permitan la fijación de carteles de hasta 1.20 mts de alto por 0.90 mts de ancho. Se entiende por mogador la estructura ubicada por las autoridades municipales autorizadas por estas en el espacio público con el fin de que a ellas se adosen carteles, afiches o elementos publicitarios. La Oficina Asesora de Planeación es la entidad competente encargada de otorgar los permisos de diseño y ubicación de estos elementos.

Únicamente el concesionario autorizado podrá instalar carteleras locales, mogadores y tableros en los espacios públicos; en los demás sitios públicos, en los demás casos, corresponderá al municipio a través de la Oficina Asesora de Planeación, autorizar la instalación de carteleras locales y mogadores en sitios privados.

No se podrá colocar Publicidad Exterior Visual en las áreas que constituyen espacio público de conformidad con las normas municipales. Sin embargo, podrá colocarse Publicidad Exterior Visual en los recintos destinados a la presentación de espectáculos públicos, en los paraderos de los vehículos de transporte público y demás elementos de amoblamiento urbano, en las condiciones que determinen las autoridades que ejerzan el control y la vigilancia de estas actividades.

No se considera Publicidad Exterior Visual para efectos del presente Acuerdo, la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales, y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de éstas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando éstos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considera Publicidad Exterior Visual las expresiones artísticas como pinturas o murales, siempre que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza.

**PARÁGRAFO CUARTO. VALLA PARA PUBLICIDAD POLÍTICA.** Es aquella que contiene mensajes o distintivos que identifican un candidato, grupo, movimiento o partido político, y que se instalan para su apreciación en el espacio público. Se permitirá la instalación de afiches o carteles de publicidad política, con dos (2) meses de anterioridad a comicios electorales para sus respectivas campañas, pero deberán ser retirados por los



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

interesados solicitantes del permiso de colocación en el término de un (1) mes después de finalizados los comicios, so pena de sanción para los mismos, equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales, impuesta mediante resolución expedida por la Oficina Asesora de Planeación. La distancia mínima entre vallas para publicidad política deberá ser de 50 metros.

La recepción de solicitudes para este tipo de vallas se efectuará en la Alcaldía municipal entre los 90 y 75 días anteriores a la fecha de la correspondiente elección. Se adjudicarán de manera equitativa permitiendo la colocación máxima de una valla en cada sitio por aspirante, comenzando por quien realizó la primera solicitud y continuando cronológicamente. Son responsables, y por ende, susceptibles de sanción en caso de incumplimiento, los fabricantes de las vallas políticas, quienes deberán identificarlas conforme a lo establecido en las generalidades de esta sección.

Los procedimientos y requisitos para la colocación de avisos y publicidad exterior visual se sujetarán a lo dispuesto en el Artículo 11º de la Ley 140 del 23 de junio de 1994. Corresponderá a la Oficina Asesora de Planeación, las labores de control sobre avisos y vallas en el Municipio.

**ARTÍCULO 192. Modifíquese el artículo 354 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 354. USOS CON LICENCIA ESPECIAL.** Las solicitudes de Usos restringidos deben ser Radicadas en la Oficina Asesora de Planeación Municipal, la cual dispondrá de quince (15) días hábiles para dar respuesta de fondo a la correspondiente solicitud.

**ARTÍCULO 193. Modifíquese el artículo 355 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 355. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** Todo proyecto desarrollado por el sistema de agrupación o de conjuntos o multifamiliar, horizontal o vertical, que contemple actividades residenciales, además de cumplir con el 100% de las áreas de cesión públicas, debe destinar para área social común de uso privado, a razón de cuatro (4) metros cuadrados mínimos por alcoba.

Además de lo anterior, se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

a. Las áreas sociales comunes para zonas verdes, deberán tener conformación y dimensiones que permitan la localización de los equipamientos comunitarios propios del conjunto, y serán mínimo del 50% del área social común resultante.

b. Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el respectivo Cuadro: los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse dentro del predio. Los estacionamientos de residentes también deberán ser solucionados al interior del conjunto.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

c. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas (de servicios), de uso privado, deberán tener un ancho mínimo de tres punto cinco (3.5) metros para un solo sentido vial y cinco metros con sesenta centímetros (5.60) para dos sentidos viales.

d. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6.00) metros.

e. Los Servicios Comunes, tales como salón de reuniones, piscina, gimnasio, garita, zona de juegos infantiles, etc. deberán ser del veinte por ciento (20%) mínimo, del área social común resultante.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

La localización de las áreas sociales comunes previstas deberá hacerse dentro del diseño general del proyecto y anexo a las áreas comunes garantizando su acceso y su carácter comunal, para lo cual debe hacerse clara referencia en el Reglamento de propiedad horizontal (artículo 3 de la ley 675 de 2001).

**ARTÍCULO 194.** Sustitúyase el artículo 356 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 356. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Están constituidos por un coeficiente que expresa la relación máxima admisible entre el área total construida de una edificación y la superficie del terreno sobre la cual se levanta,

**PARÁGRAFO PRIMERO. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** El índice de construcción,  $I_c$ , será la resultante de dividir el área total construida sobre el área total del lote, con un máximo en el área urbana de 10 (diez), porcentualmente 1000%.

Para una edificación de 6.000 m<sup>2</sup> de construcción levantado sobre un lote de 25 mts x 40 mts = 1.000 m<sup>2</sup>, el índice de construcción equivale a utilizar la siguiente fórmula:

$$I_c = \frac{\text{Área total construida}}{\text{Área del lote}} = \frac{6.000}{1.000} = 6. \text{ Porcentualmente expresado: } I_c = 600\%$$

El índice de construcción,  $I_c$ , funge de límite de edificabilidad, predial, a la aplicación de retiros y alturas, correspondientes a cada Centralidad, FAM, o Polígono, de cada Pieza Urbana, en particular.

No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, siempre y cuando se localicen en sótanos, semisótanos, primer y segundo nivel.
- Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, siempre y cuando sean de uso y disfrute común, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y parasoles, que no configuren áreas utilizables.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

Todo proyecto de construcción a desarrollar en el área urbana del Municipio de Valledupar que supere un índice de construcción de diez (10), requerirá del visto bueno de la Oficina Asesora de Planeación, ajustándose a lo dispuesto en este Acuerdo y a conceptos como densificación, funcionalidad y abordaje de sus problemáticas. Los Curadores urbanos verificarán que los proyectos sometidos a su consideración cumplan con esta norma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.** El índice de ocupación,  $I_o$ , será la resultante de aplicar los retiros de antejardín, laterales y de fondo correspondientes en cada caso, con un máximo en el área urbana de 70% (setenta por ciento).

$$I_o = \frac{\text{Área Total del Lote} - \text{Área de retiros}}{\text{Área total del Lote}}$$

**PARÁGRAFO TERCERO. ÍNDICES DE HABITABILIDAD.** Es el coeficiente resultante de la Relación entre el área construida privada de una vivienda y el número de alcobas, expresada en un mínimo de  $m^2$  / alcoba.

Los índices de habitabilidad mínimos para las diferentes zonas del municipio son:

Tipo de Zona	Índice de Habitabilidad Mínimo para viviendas diferentes a VIS
Residencial AAER-A	12 $m^2$ por alcoba
Residencial AAER-B	20 $m^2$ por alcoba
Residencial AAER-C	25 $m^2$ por alcoba
Residencial AAER-D	30 $m^2$ por alcoba
Otras zonas diferentes a residencial	20 $m^2$ por alcoba

**ARTÍCULO 195.** Modifíquese el artículo 357 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 357. DEFINICIÓN Y ELEMENTOS DE LAS AGRUPACIONES O CONJUNTOS.** Agrupación o Conjunto es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por cuatro o más unidades de un mismo



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

uso (Agrupación) o cuatro o más unidades de usos diferentes (Conjunto), en la cual la existencia y localización de los bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la existencia y localización de áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DISEÑO.** Consecuencia de la libertad de diseño arquitectónico es el tamaño y forma de los lotes de terreno ocupados por cada construcción, diseño donde prevalece el concepto de la Agrupación o Conjunto y cuya unidad es obligatoria preservar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. TIPOS DE ELEMENTOS.** En las Agrupaciones o Conjuntos se distinguen dos (2) tipos de elementos; Áreas y construcciones de propiedad y goce privado individual y áreas y construcciones de propiedad y goce privado comunal o áreas y construcciones de propiedad privada comunal y que son materia de goce privado individual.

**PARÁGRAFO TERCERO. OBLIGACIONES.** Las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal son de obligatoria habilitación, dotación y edificaciones para quien adelante la construcción de una Agrupación o Conjunto.

**PARÁGRAFO CUARTO. UNIDADES.** Pueden ser zonas y bienes de propiedad privada individual las conformadas por todas y cada una de las unidades, entendiéndose por unidades en las Agrupaciones o Conjuntos, tanto el lote de terreno como la construcción en el levantadas.

**PARÁGRAFO QUINTO. BIENES COMUNALES.** Las zonas y bienes de propiedad y uso privado comunal, las constituyen los servicios necesarios e indispensables para la existencia de la Agrupación o Conjunto y uso subordinados de las zonas y bienes de propiedad y uso privado individual.

**PARÁGRAFO SEXTO. DE LOS TERRENOS.** Los terrenos sobre los cuales se edifiquen las unidades pueden ser propiedad privada comunal o de propiedad privada individual.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. REGLAMENTO.** Toda agrupación o Conjunto tendrá un Reglamento interno donde además de las normas urbano-arquitectónicas, se especificará cuáles son los bienes de propiedad privada individual y los de propiedad privada comunal. Adicionalmente al organizarse una Agrupación o Conjunto para el futuro cumplimiento de los adquirentes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, el promotor de la Agrupación o del Conjunto, o propietario, deberá adoptar un régimen de copropiedad que implique una comunidad de derechos sobre las áreas y bienes comunales y garantice tanto su mantenimiento como destinación original.

**PARÁGRAFO OCTAVO. MODIFICACIONES.** Forma parte integrante de la propiedad privada comunal, las fachadas, tejados y el volumen de cada unidad, elementos que no



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta de la Junta de Vecinos y aceptación de la Curaduría Urbana.

En el caso que se diseñen unidades con posibilidades de ampliación éstas deberán estar previstas en el Plano General o Anteproyecto originalmente aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad con dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseños que mantengan unidad del Conjunto.

**PARÁGRAFO NOVENO. INDIVISIBILIDAD.** Los bienes de propiedad y uso colectivo o comunal, en cuanto al hecho de dominio se refiere, serán indivisibles de todas y cada una de las unidades correspondientes que integran la Agrupación o Conjunto.

En consecuencia los derechos en común y proindiviso sobre ellos se consideran inseparables de cada uno de los inmuebles materia de la propiedad privada individual. Los derechos de cada propietario en estos bienes son inseparables del dominio, uso y goce de la respectiva propiedad privada individual.

En cada una de las respectivas escrituras públicas relacionadas con las unidades que conforma la Agrupación o Conjunto se dejará constancia expresa de dicha situación jurídica.

**PARÁGRAFO DECIMO. OTRAS DISPOSICIONES.** En la reglamentación se indicará además el número de unidades de vivienda que constituyen el desarrollo urbanístico arquitectónico, también se indicarán las modalidades sobre los muros medianeros que forman las edificaciones esto es, si son, propias o divisorias de cada unidad, sistemas de canalización y desagüe a fin de determinar si fuere necesario establecer servidumbres o comunidad en ellas que originen obligaciones a sus propietarios.

**ARTÍCULO 196.** Sustitúyase el artículo 358 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 358. SECCIÓN DE VÍAS.** Las secciones de vías para todos los sectores del área urbana y de expansión urbana serán las existentes en las urbanizaciones y las determinadas en el Plan Vial. Las nuevas urbanizaciones deberán garantizar la integración con el resto de la malla vial urbana, lo cual deberá concertarse, para garantizar la continuidad de la estructura vial, acatando los perfiles viales establecidos en este Plan.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DEMARCACIONES.** La Oficina Asesora de Planeación, dispondrá de las correspondientes demarcaciones de conformidad con los diferentes tipos de vías establecidas en el POT-VALL.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. VERIFICACIÓN.** Los Curadores Urbanos pondrán especial cuidado en la naturaleza de este Artículo para garantizar la continuidad, racionalidad y preservación de la estructura vial municipal y Regional.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los separadores viales, independiente de cualquier otra denominación conceptual y de su medida transversal, hacen parte de la sección vial cuando ello se presente.

**ARTÍCULO 197.** Sustitúyase el artículo 359 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 359. ENGLOBE Y SUBDIVISIÓN DE CONSTRUCCIONES Y PREDIOS EXISTENTES.** Cuando se engloben predios que se encuentren regulados por usos ó tratamientos diferentes o por normas diferentes del mismo tratamiento, rigen las normas correspondientes para cada predio.

Quando se vaya a subdividir un inmueble existente en Bifamiliares, Multifamiliares, conjuntos y/o agrupaciones, las unidades resultantes deben cumplir con las normas de áreas y frentes mínimos de acuerdo con los usos propuestos para cada una.

**ARTÍCULO 198** Modifíquese el TÍTULO QUINTO del LIBRO TERCERO del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

#### **NORMAS GENERALES PARA EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS**

**ARTÍCULO 199.** Modifíquese el primer párrafo y el PARÁGRAFO TERCERO del artículo 360 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así

**ARTÍCULO 360. EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS.** Para la construcción de este tipo de equipamientos es preciso tener en cuenta las normas que a continuación se presentan:

**PARÁGRAFO TERCERO. MATADEROS.** Este tipo de edificación debe estar localizada en áreas rurales o suburbanas y cumplir con las siguientes normas:

- Disponibilidad de Servicios Públicos
- Próximos a las vías de acceso de zonas ganaderas y Plazas de Ferias donde las corrientes de aguas ya hayan pasado por el área urbana
- Localización: Sotavento alejados de Focos de Insalubridad
- Lote: Soleado
- Topografía del Terreno: Plano con pendientes menores que permitan evacuación de desechos y drenaje fácil de Aguas lluvias



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Suelos FÁCIL drenajes libre hundimientos e inundaciones

**Áreas**

**Distancia de Localización**

Viviendas vecinas: Franja 50.00 mts Arborizada que purifique el ambiente y protejan contra los rayos solares

Distancia Mínima: 200.00 mts alejado de áreas Residenciales, en cabeceras corregimentales

Casco Urbano: Cuerpos de aguas 500.00 mts  
500 mts alejado de áreas residenciales en suelo urbano.

Estas distancias están sujetas a las consideraciones ambientales, técnicamente soportadas, de CORPOCESAR.

**ARTÍCULO 200. Modifíquese el artículo 361 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 361. INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES.** Son el conjunto de estructuras de ingeniería e instalaciones –por lo general, de larga vida útil– que constituyen la base sobre la cual se produce la prestación de servicios considerados necesarios para el desarrollo de los fines productivos, políticos, sociales y personales.

**PARÁGRAFO PRIMERO. RELLENOS SANITARIOS.** Este tipo de infraestructura debe estar localizados fuera del área urbana y alejados de cuerpos de agua para no vertir sustancia tóxicas que las contaminen y fuera del área de Reserva Forestal, de acuerdo con las normas del RAS 2000.

- Licencia Ambiental expedida por la Autoridad Ambiental
- Área de fácil acceso alejado del área urbana
- Emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente.
- La tierra del sitio sea la indicada para su recubrimiento posterior.
- Utilización de sitio después de su clausura con espacios verdes del área de las cabeceras de corregimientos.
- Nivel Freático Bajo para no contaminar aguas subterráneas

**De** **Distancia alrededor**  
**(metros a la redonda)**  
Casco Urbano 1.000 mts



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Aeropuertos	1.500- 3000 mts
Cuerpos de Aguas	500 mts
Zonas de Fallas	60 mts
Fuentes de Aguas	500 mts

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LAGUNAS DE OXIDACIÓN.** Este tipo de infraestructura debe estar localizados a cierta distancia dependiendo de su tipología y de acuerdo a las normas del RAS 2000 de las áreas habitables y de cuerpos de agua para no generar problemas de contaminación y vertir los desechos sin procesos que contaminen los cuerpos de agua, contar con Licencia Ambiental de CORPOCESAR previo estudio de impacto ambiental para su construcción y deben cumplir con las siguientes normas.

Tipologías	Área de Protección
Lagunas Anaerobicas	1.000 mts
Lagunas Facultativas	500 mts
Lagunas aireadas	100 mts

**PARÁGRAFO TERCERO. REDES DE ALCANTARILLADOS** Este tipo de infraestructura debe cumplir con las siguientes normas establecidas por RAS 2000.

- Enterramiento mínimo superior a las redes de acueductos. (1.00-1.50 mts) de acuerdo a los diseños técnicos.
- Localización sobre las vías
- Contar con Licencia Ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes.

**PARÁGRAFO CUARTO. REDES DE SERVICIO.** Las normas sobre profundidad de las redes, localización de pozos de inspección, sumideros, instalaciones domiciliarias y demás serán establecidas por EMDUPAR.

**PARÁGRAFO QUINTO. ACUEDUCTO.** Las tuberías para el servicio de acueducto se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de las zonas municipales de acuerdo con las normas que para tal efecto establezca la empresa respectiva de servicio público.

**PARÁGRAFO SEXTO. REDES DE ACUEDUCTOS** Este tipo de infraestructura debe cumplir con las siguientes normas establecidas por RAS 2000.

- Enterramiento mínimo 1.00 mts
- Enterramiento máximo 1.50 mts
- Enterramiento en niveles por encima de las Redes de Alcantarillado
- Localización sobre andenes y áreas verdes



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- Localización de las redes en costados Norte de Calles y costados Oriente de Carreras en áreas de expansión.
- Contar con Licencia Ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes maestras.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. ALUMBRADO PÚBLICO.** La ejecución de las obras del alumbrado público que se ejecuten en el Municipio de Valledupar deberán sujetarse de manera integral a las especificaciones y reglamentaciones técnicas establecidas en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado público – RETILAP contenido en la Resolución 181331 del 6 de agosto de 2009, modificada por la Resolución 180540 del 30 de marzo de 2010 del Ministerio de Minas y Energía; del mismo modo deberá darse aplicación a las disposiciones desarrolladas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE – contenidas en la Resolución 18 1294 del 6 de Agosto de 2008 expedida por el Ministerio de Minas y energía, en todo aquello que resulte aplicable al servicio de alumbrado público.

El alumbrado público del centro histórico del Municipio de Valledupar deberá armonizarse con las condiciones arquitectónicas y características tradicionales del sector de tal forma que se preserve el patrimonio urbanístico de la ciudad; en consecuencia, además de darle estricta aplicación a lo dispuesto en el RETILAP deberán observarse las siguientes especificaciones: la distribución de redes eléctricas debe ser subterránea; los apoyos de iluminación deben ser metálicos de alta durabilidad, con recubrimiento en toda su longitud con pintura e imprimante de por lo menos 60 micras, una adherencia mínima de 400 psi y un acabado exterior que se encuentre acorde con la arquitectura del sector, la altura de los postes no debe ser inferior a 3 metros ni superior a 8, y deberán estar equipados, con brazos sencillos o brazos dobles; las luminarias deben ser de tipo farol, de aluminio inyectado, con cuerpo óptico y eléctrico cerrado. El recubrimiento será opcional cuando la postería sea fabricada en aluminio.

En las vías principales las redes de alimentación del alumbrado público deben estar construidas en circuitos exclusivos mediante el sistema de distribución de redes subterráneas que eviten el impacto visual y realcen el entorno urbanístico de la ciudad. Los postes deben ser metálicos de alta durabilidad, con recubrimiento en toda su longitud con pintura e imprimante de por lo menos 60 micras, una adherencia mínima de 400 psi y un acabado exterior que se encuentre acorde con la arquitectura del sector, la altura de los postes no debe ser inferior a 3 metros ni superior a 12, y deberán estar equipados con brazos sencillos o brazos dobles; las luminarias deben ser en aluminio inyectado, con cuerpo óptico y eléctrico cerrado. El recubrimiento será opcional cuando la postería sea prefabricada en aluminio. En todo caso, sin perjuicio de las especificaciones aquí contenidas, el alumbrado público de la vías principales deberá ajustarse a lo dispuesto en el RETILAP.

**PARÁGRAFO OCTAVO. REGLAMENTACION DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.** Son



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

áreas que presentan cualquier tipo de restricción sanitaria por riesgos derivados de la construcción de infraestructura física y que deben protegerse.

- **ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA FRANJAS PROTECTORAS DEL RECURSOS HÍDRICOS.** Son franjas de protección del sistema hídrico las cuales deben protegerse para preservar el recurso hídrico través de bosques de galería y uso forestal-protector.
- **ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIAL Y ELECTRICOS.** Son áreas de protección de sistema vial regional, departamental y municipal y que están sujetas a futuras ampliaciones y poseer protección ambiental que deben estar forestadas en arborización protectora productora con sentido estético y paisajístico.
- **ÁREAS DE PROTECCIÓN DE TIPO SANITARIO PARA CEMENTERIOS.** Son las áreas de protección por restricciones sanitarias para la construcción y localización de cementerios requieren de un franja de protección arborizada con alto sentido estético y paisajístico.
- **ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LAGUNAS DE OXIDACION, RELLENOS SANITARIOS Y MATADEROS.** Son las áreas de protección por restricciones sanitarias con determinantes para su localización de rellenos sanitarios, mataderos y las lagunas de oxidación cuyas áreas de protección deben ser definidos mediante un estudio técnico de acuerdo a sus especificaciones técnicas y casos específicos y que deben estar aprobados por al autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 201.** Modifíquese el numeral 1, del Artículo 4, de la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial POT-VALL, adoptado mediante Acuerdo No. 036 del 23 de Diciembre de 2008, el cual quedará así,

1. **LOCALIZACIÓN:** Las estaciones de servicio deberán localizarse en las siguientes áreas de actividad determinadas en el Reglamento de Zonificación y Normas Urbanísticas del POT-VALL.
  - En suelos clasificados como AAM-3, AAM-4, AAE-C
  - En suelos clasificados como AAM-2, su uso será restringido.
  - En las Centralidades 02-101; 02-102; 02-103 y 05-101

**ARTÍCULO 202.** Sustitúyase el artículo 368 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 368. USOS ATÍPICOS:** Se consideran usos atípicos las actividades que a la fecha de entrada en vigencia el presente acto administrativo, se desarrollen en establecimientos ubicados en polígonos o franjas de actividad múltiple, FAMes donde su



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

funcionamiento no se encuentre permitido en el presente Acuerdo, pero que cumplan con los requisitos legales de conformidad con las normas vigentes al momento de su apertura. Estos usos atípicos se permitirán hasta tanto sea cerrado el establecimiento de comercio o desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad, a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otra zona que admita la actividad, por catástrofe de origen natural, o antrópico.

Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas diferentes a las pactadas en el Plan de Mitigación a que se alude en el Artículo siguiente. Se permite el desarrollo de usos mixtos siempre y cuando el uso anexo al atípico sea permitido en la zona respectiva por las normas vigentes.

Los usos atípicos ubicados en edificios de patrimonio histórico o arquitectónico estarán sujetos a la normatividad vigente para el efecto.

**ARTÍCULO 203. Sustitúyase el artículo 369 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 369. INVENTARIO DE ESTABLECIMIENTOS ATÍPICOS:** Corresponde a la Oficina Asesora de Planeación, una vez haya entrado en vigencia este acto administrativo, en el plazo no prorrogable de doce (12) meses, elaborar un inventario de establecimientos con usos atípicos, contenido en una relación y en un plano e informar a sus propietarios sobre su nueva condición. **A partir de dicha comunicación, los propietarios de los establecimientos dispondrán de seis (6) meses para presentar el respectivo Plan de Mitigación ante la Oficina Asesora de Planeación, la cual, una vez aprobado, implementara su seguimiento y control.**

**Los establecimientos determinados como Usos Atípicos,** tienen un plazo máximo improrrogable de dos (2) años para implementar su Plan de Mitigación. Si vencido este plazo, el establecimiento no cumplió con lo aprobado en el Plan de Mitigación estará sujeto a las sanciones correspondientes por parte de la Oficina Asesora de Planeación o la entidad que haga sus veces.

**En este inventario se establecerán dos categorías, a saber:**

1. Uso Atípico con posibilidad de mitigación del impacto sobre la comunidad vecina. Son aquellos cuyos impactos negativos pueden ser corregidos o mitigados mediante la ejecución de las obras y actividades descritas en el correspondiente Plan de Mitigación.
2. Uso Atípico sin posibilidad de mitigación del impacto sobre la comunidad vecina. Se consideran usos atípicos sin posibilidad de mitigación, cuando no sea posible el cumplimiento de los mínimos establecidos en las normas vigentes o cuando no sea posible llevar los impactos negativos a los mínimos aceptables de conformidad con las normas legales y técnicas establecidas por las autoridades competentes.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 204. Sustitúyase el artículo 370 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 370. LOS PLANES DE MITIGACIÓN:** Un Plan de Mitigación es un documento diseñado y presentado conjunta y solidariamente por el propietario de un establecimiento atípico y el propietario del inmueble donde funciona, que por sus características, genera impacto negativo sobre el sector, en el cual se deben relacionar las acciones correctivas a realizar con el fin de mitigar o eliminar dicho impacto.

Un Plan de Mitigación debe incluir la siguiente información:

1. Nombre del establecimiento
2. Ubicación, dirección exacta, teléfono y celular.
3. Certificado de tradición del inmueble.
4. Certificado de Cámara de Comercio actualizado y vigente, tanto de la persona propietaria como del establecimiento de comercio.
5. Explicación de cada una de las condiciones generadoras de impacto negativo.
6. Explicación detallada de la propuesta que garantice la mitigación o eliminación del impacto negativo, discriminando acciones a realizar, tiempos, responsables, productos y recursos.
7. Cronograma de actividades y cumplimiento de las obras.
8. Si se trata del aspecto físico y estético del establecimiento y su espacio público, incluir planos y detalles de las obras a realizar.
9. Si se trata de generación de polución visual, sonora, olfativa, electromagnética u otra, detallar el procedimiento que garantiza la mitigación o solución a dicha polución.
10. Si la problemática es generada por la carencia o insuficiencia de espacios para estacionamiento de vehículos propios, para clientes ó visitantes, presentar en que consiste la propuesta de solución a los mismos.
11. Actividades para recuperación y normalización del espacio público, incluidos andenes, antejardines y zonas municipales.
12. Cuando deban obtenerse licencias urbanísticas para el cumplimiento de alguno de los compromisos establecidos en el plan de mitigación, se deberán relacionar las mismas e incluir estos tiempos dentro del respectivo plan.

Los planes de mitigación deben presentarse ante la Oficina Asesora de Planeación, para poder continuar ejerciendo su actividad, y serán aprobados mediante una Resolución expedida por la misma Oficina, la cual posteriormente ejercerá el control y recibo a satisfacción de las obras, así como la expedición de la certificación de cumplimiento del plan de mitigación.

**PARÁGRAFO ÚNICO. IMPACTOS NEGATIVOS.** Son condiciones generadoras de impacto negativo, las siguientes: Aspecto físico y estético del inmueble, del establecimiento y de su espacio público; generación de polución visual, sonora y olfativa; aseo, invasión del espacio público con mercancías, vehículos propios o de visitantes, tipo



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

de actividad, endurecimiento de zonas municipales o antejardines, falta de continuidad en los andenes, tipo de establecimiento ubicado en un sector con uso de suelo diferente.

Estas condiciones pueden presentarse en áreas en que el establecimiento se encuentra en una zona en que su uso es permitido, pero su condición genera un impacto negativo en el vecindario.

Para considerar que un establecimiento genera impacto negativo, que requiere minimizarse o eliminarse mediante un Plan de Mitigación, basta una o más de las condiciones anteriormente descritas.

**ARTÍCULO 205. Sustitúyase el artículo 371 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 371. DE LOS CONFLICTOS O INCOMPATIBILIDADES:** La relocalización o no de los establecimientos definidos como usos atípicos, se configurará por los siguientes tipos de incompatibilidad o conflicto:

a. URBANO - FÍSICO y/o NORMATIVO

1. Lo Urbano - Físico: se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso atípico genera relacionadas con la ocupación del espacio público, los flujos peatonales y vehiculares, los accesos y salidas, el cargue y descargue, los parqueaderos, la densidad o área y el deterioro material.

2. Lo Normativo: Se determina conforme a las normas de carácter nacional o municipal que rigen las zonas de usos en donde se encuentren ubicados.

b. SOCIAL: Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso atípico genera relacionadas con la cultura, seguridad, salubridad, tranquilidad (privacidad) y/o deterioro social

c. AMBIENTAL: Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso atípico genera, relacionadas con la producción de residuos sólidos o líquidos, olores, efectos acústicos o de vibración, visuales, estéticos, combustibles, inundación y/o estabilidad y cualquiera otro que sea afín.

Aquellos usos atípicos que presentan conflictos no mitigables, se sujetarán a lo dispuesto en el Artículo 372 del POT-VALL según la modificación establecida en el artículo 206 del presente Acuerdo, relacionado con la Relocalización obligada de las actividades no permitidas y/o prohibidas, en lo referente a los plazos para su relocalización o cierre del sector donde se ubican.

**ARTÍCULO 206. Sustitúyase el artículo 372 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 372. RELOCALIZACIÓN DE LOS USOS ATÍPICOS.** Aquellos usos atípicos que presentan conflictos no mitigables, deberán relocalizarse y los plazos máximos improrrogables para la relocalización o cierre definitivo del establecimiento, son:

- a) Actividades industriales 1 y 2, 3, 4, 5 y 6; comerciales C1, C2, C3, C4, de Servicios Mercantiles 1, 2, 3 y 4; recreacionales 1, 2 y 3 e institucional 1, 2 y 3: Tres (3) años.
- b) Actividades residenciales: Cuatro (4) años.

**PARÁGRAFO PRIMERO. SANCIONES.** Vencido el periodo de relocalización previsto en el presente artículo, el desarrollo de estas actividades acarreará las sanciones previstas en la Ley 232 de 1995 y en el Capítulo III del Decreto Nacional 2150 de 1995 o las normas que les adicionen, modifiquen o sustituyan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS.** La Administración Municipal por intermedio de la Oficina Asesora de Planeación deberá velar por el cumplimiento de las normativas vigentes y obligar al cierre o relocalización de estos establecimientos.

**ARTÍCULO 207.** Sustitúyase el artículo 373 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 373. RECUPERACIÓN DEL USO PRINCIPAL.** En caso de cierre, clausura o relocalización de una actividad clasificada como Uso Atípico, la destinación nueva de la edificación corresponderá al uso principal o a los usos permitidos asignados a la centralidad, polígono o franja de actividad múltiple, previstos en el presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO PRIMERO. BENEFICIOS POR RELOCALIZACIÓN.** En un plazo no mayor de seis meses el Alcalde Municipal presentará un Proyecto de Acuerdo ante el Honorable Concejo Municipal para que los establecimientos cuya actividad esté clasificada como uso atípico, que decidan voluntariamente relocalizarse a zonas legalmente establecidas, antes de la mitad del plazo establecido en el Artículo 206 del Presente Acuerdo, a través del cual se concedan exenciones en el pago del Impuesto predial y de industria y comercio, por un término no superior a diez años.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. COMPETENCIA DE CORPOCESAR.** En uso de su competencia, CORPOCESAR adelantará las acciones de control pertinente, en concordancia con la normativa ambiental vigente, sobre aquellos establecimientos que así lo ameriten.

**ARTÍCULO 208.** Modifíquese el artículo 374 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 374. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.

**ARTÍCULO 209. Modifíquese el artículo 375 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 375. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN SEGÚN CATEGORÍA DE SUELO.** El proceso para urbanizar un terreno, puede darse en suelo de expansión y en suelo urbano, en el primero, se urbaniza de acuerdo al tratamiento de desarrollo, previa formulación del respectivo Plan Parcial, y en el segundo por urbanización en suelos urbanizables no urbanizados, directamente, o previo Plan Parcial, si por su área o tratamiento lo requiera.

**PARÁGRAFO PRIMERO. ÁREA O PREDIO URBANIZABLE NO URBANIZADO.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SUELO DE PROTECCIÓN.** No se concederá permiso para urbanizar terrenos, situados en suelos de protección.

**ARTÍCULO 210. Modifíquese el artículo 376 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 376. TIPOS DE URBANIZACIÓN.** El proceso para urbanizar un terreno, se clasifican de acuerdo a la modalidad, uso predominante o conformación de la siguiente manera:

**PARÁGRAFO PRIMERO. SEGÚN MODALIDAD.** Se clasifican en:

Urbanización de loteo: Cuando en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se divide en lotes independientes para construir edificaciones posteriormente.

Urbanización y construcción simultánea: Cuando en un lote de mayor extensión se adelanta en forma simultánea la dotación de servicios públicos y de infraestructura y la construcción de las edificaciones

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SEGÚN USO PREDOMINANTE.** Se clasifican en:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Urbanización Residencial: Cuando en el desarrollo urbano y de edificaciones predomina la actividad residencial, se clasifica en unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, o residencial mixta cuando se mezclan entre sí.

Urbanización Comercial y de servicios: Cuando las construcciones predominantes están destinadas a actividades comerciales, mercantiles y de servicios.

Urbanización Industrial: Corresponde a los proyectos que se destinen a la construcción de edificaciones para la transformación de materia prima, ensamblaje de productos y usos complementarios.

Urbanización de usos mixtos: Son aquellas destinadas para más de dos usos de las modalidades mencionadas en igualdad de proporciones.

**PARÁGRAFO TERCERO. SEGÚN CONFORMACIÓN.** Se clasifican en:

Urbanización Abierta: Cuando las unidades que la conforman no comparten áreas comunes privadas.

Urbanización Cerrada: Cuando las unidades que la conforman comparten áreas comunes privadas.

Urbanización Mixta: Cuando una parte de las unidades que la conforman, comparten áreas comunes privadas, y otras no.

**PARÁGRAFO CUARTO. ETAPAS.** Todos los tipos de Urbanización podrán ejecutarse por etapas.

**PARÁGRAFO QUINTO. TAMAÑO DE LOTE.** El área máxima de una urbanización, agrupación o conjunto, delimitadas por vías de uso público, no puede superar las dos (2) hectáreas.

**PARÁGRAFO SEXTO. OBLIGATORIEDAD DE LAS CESIONES DE USO PÚBLICO.** Todo tipo de urbanización, agrupación o conjunto, debe ceder al Municipio las áreas verdes y de uso comunal establecidas.

**ARTÍCULO 211. Modifíquese el artículo 377 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 377. MARCO LEGAL.** Todo el proceso relacionado con la obtención de licencias urbanísticas de urbanismo y construcción esta reglamentado por el Decreto 1469 de 2010, reglamentario de la Ley 388 de 1997,



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 212. Modifíquese el artículo 378 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 378. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.** Se obtiene mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general.

**ARTÍCULO 213. Modifíquese el artículo 379 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 379. DEMARCACIÓN.** Para iniciar un proceso de obtención de licencia de urbanización o construcción en suelo urbano del municipio, se requiere un pronunciamiento administrativo de la Oficina Asesora de Planeación, denominado demarcación. Como lo indica su nombre se trata de un documento oficial que determina en primer lugar la línea límite entre un lote y las zonas de uso público y en segundo lugar el conjunto de afectaciones y normas que permitan su desarrollo.

Para tal efecto deberá hacerse una solicitud por escrito en papel común, acompañada de un esquema con la localización del lote en donde se especifiquen medidas, áreas y distancia a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de las vías y de andenes. Este esquema no se requiere en escala definida y puede ser un dibujo aproximado. La Oficina Asesora de Planeación Municipal dará trámite a la solicitud previa presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes. La Oficina Asesora de Planeación expedirá la demarcación en un término no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de entrega de la solicitud, en la cual se especifican las normas específicas correspondientes al lote, según el Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, Planos y Cuadros de intervención del Suelo.

**ARTÍCULO 214. Modifíquese el artículo 380 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 380. PRESENTACIÓN DE PLANOS.** Para solicitar la aprobación de un proyecto de urbanización o construcción, deberán presentarse los documentos y planos exigidos en el Decreto 1469 de 2010.

**ARTÍCULO 215. Modifíquese el artículo 381 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 381. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Una vez cumplidos los requisitos y normas establecidas, la Curaduría Urbana, procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción respectiva, una vez que el interesado haya presentado el recibo de la Tesorería Municipal del pago del impuesto correspondiente de acuerdo con las tarifas establecidas por el Municipio.

**ARTÍCULO 216. Modifíquese el artículo 382 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 382. AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL.** En estos casos, el interesado deberá cumplir los mismos trámites y requisitos exigidos para construcciones nuevas, adicionando además a la solicitud una copia de los planos de la construcción existente.

**ARTÍCULO 217. Modifíquese el artículo 383 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 383. DEMOLICIONES.** Para realizar cualquier demolición, se requiere autorización, la cual deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

**ARTÍCULO 218. Modifíquese el artículo 384 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 384. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS.** Todas las modalidades de construcción, a la que se le haya expedido la licencia respectiva, quedará sujeta a inspección por parte de la Oficina Asesora de Planeación, con el propósito de ejercer un control que asegure la ejecución de las obras, conforme a los planos aprobados, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 810 de 2003.

**ARTÍCULO 219. Modifíquese el artículo 385 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 385. REGLAMENTACIÓN DE URBANIZACIÓN CERRADA.** Toda urbanización deberá tener una reglamentación propia que transcriba las normas de zonificación que le corresponden, así como la reglamentación particular sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y cualquier otra que por su carácter no estén comprendidas dentro del reglamento de zonificación.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO PRIMERO. DIVULGACIÓN.** El urbanizador tiene la obligación de divulgar la reglamentación interna de la urbanización para hacerla del conocimiento de los compradores de lotes y además debe protocolizarse con la escritura pública de venta de cada lote.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ESCRITURAS DE VENTA.** En las escrituras públicas de venta de los lotes o inmuebles, deberá incluirse una cláusula que indica que el comprador declara conocer la reglamentación interna de la urbanización y por lo tanto el lote o inmueble estará afectado por las normas del mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO. CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN INTERNA** Todo propietario de lote o inmueble en una urbanización podrá exigir jurídicamente a los demás propietarios y usuarios de lotes en la misma, el cumplimiento estricto de la reglamentación interna de la urbanización.

**ARTÍCULO 220. Modifíquese el artículo 387 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 387. NORMAS GENERALES.** Para el diseño y construcción de las vías, los urbanizadores deberán ceñirse a las siguientes normas:

- En las intersecciones no se permitirá el desplazamiento de los ejes de las vías continuas v1, v2 y v3.
- Las intersecciones no podrán tener un ángulo entre ejes inferior a sesenta grados (60°).
- Se permitirán calles ciegas en las vías V5 cuando su función sea facilitar el acceso a un número limitado de lotes y se diseñen como se establece en el parágrafo cuarto del Artículo 407 del POT-VALL, según la modificación establecida en el artículo 228 del presente Acuerdo.
- La Oficina Asesora de Planeación, en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas, fijará las especificaciones adicionales que sean necesarias para satisfacer los requerimientos de diseño y construcción.

**ARTÍCULO 221. Modifíquese el artículo 388 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 388. NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE EL SISTEMA VIAL SECUNDARIO.** Toda urbanización debe cumplir con las normas que a continuación se estipulan respecto al sistema vial secundario.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

La vía vehicular mínima debe tener un perfil de 17.00 mts especificándose de la siguiente manera:

Vía vehicular	6.00 mts
Área municipal	2.50 mts, de cada lado.

El área de antejardín para este mismo tipo de vía debe ser de 3.00 mts.

Dimensionar el ancho mínimo de las vías peatonales, sus zonas verdes y línea de construcción en lo que se requiere en interiores de conjunto cerrados de vivienda, de la siguiente manera:

3.00 mts de calzada peatonal y a lado y lado 3.00 mts, distribuidos en 1.50 mts de zona verde y 1.50 mts de andén paralelo a la línea de construcción quedando una vía peatonal mínima en sus retiros y zonas verdes igual a 9.00 mts.

**ARTÍCULO 222. Modifíquese el párrafo y los parágrafos CUARTO, QUINTO y DECIMO del artículo 390 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, los cuales quedarán así**

**ARTÍCULO 390. REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Las especificaciones siguientes se aplicarán a todas las empresas prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios, sobre el manejo de las redes secundarias dentro del territorio urbano. Todo lo estipulado en el capítulo de normas estructurales sobre redes primarias de servicios públicos será aplicable a las redes secundarias.

**PARÁGRAFO CUARTO. DESARROLLO ARMÓNICO.** EMDUPAR S.A. E.S.P., optimizara continuamente el desarrollo de los Planes, Programas y Proyectos de la empresa, para asegurar la sostenibilidad de la Empresa y por ende el desarrollo del territorio.

**PARÁGRAFO QUINTO. REDES SOBRE VIAS.** La rotura de calzadas para la instalación de redes primarias o secundarias requiere licencia urbanística de intervención del espacio público.

**PARÁGRAFO DECIMO. REQUISITO PARA VENTAS.** Se debe cumplir con lo estipulado en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, y su decreto reglamentario 2180 de 2006, sobre radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

**ARTÍCULO 223. Modifíquese el PARÁGRAFO PRIMERO Y DEROGUESE EL SEGUNDO del artículo 391 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO ÚNICO. REQUISITOS MINIMOS.** Toda urbanización deberá estar provista de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, gas natural y teléfono, energía eléctrica y alumbrado público, con las especificaciones que hayan adoptado las empresas de servicios públicos y las normas que se enuncian en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 224. Modifíquese el artículo 400 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 400. ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.** Toda urbanización deberá prever y ceder al Municipio las áreas mínimas que se requieren para estos usos públicos con base en porcentajes sobre el área neta urbanizable de los terrenos que van a ser urbanizados para todos los usos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, cuando las zonas de cesión presenten áreas interiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados.

**PARÁGRAFO TERCERO. PROHIBICIÓN DE COMPENSACIONES.** Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

**ARTÍCULO 225. Modifíquese el artículo 401 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 401. MEJORAS EN LAS ZONAS VERDES.** En el área correspondiente a parque, el urbanizador deberá realizar la empadricación y la arborización, así como dotarla de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que forman el parque. Estas dotaciones junto con el área respectiva, deben cederse al Municipio para destinarlas a uso público. La autoridad ambiental regional tiene la competencia para determinar el tipo de especie a sembrar en cada caso, y recomendará con base en estudios, el tipo de vegetación más adecuado y el tratamiento a dar en cada caso. A menos que dicho estudio sugiera algo diferente, se ubicará un árbol por cada cinco metros lineales de andén.

**ARTÍCULO 226. Modifíquese el artículo 402 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 402. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** El área destinada a equipamientos podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador deberá dotarla de servicios públicos y acceso a las vías públicas.

**ARTÍCULO 227. Modifíquese el artículo 403 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 403. CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN.** En concordancia con la filosofía del Decreto 2060 de 24 de Junio de 2004, por el cual se definen normas mínimas para Vivienda de Interés Social (VIS) urbana, en el que se establecen los porcentajes mínimos de cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2, el cual será del 25%, se establecen los siguientes porcentajes de cesión urbanística gratuita al Municipio con base en la densidad adoptada en el caso de la actividad residencial, distinto de VIS y VIP, de la siguiente manera:

1. Primer Rango: Desde una (1) unidad de vivienda por hectárea neta urbanizable (1viv/ha) hasta cuarenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (40 viv/ha), un porcentaje de cesión del 18% como mínimo del área neta urbanizable.
2. Segundo Rango: De cuarenta y una unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (41 viv/ha) hasta ochenta unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (80 viv/ha), un porcentaje de cesión del 22% como mínimo del área neta urbanizable.
3. Tercer Rango: De ochenta y una unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (81 viv/ha) hasta ciento veinte viviendas por hectárea neta urbanizable (120 viv/ha), un porcentaje de cesión del 25% como mínimo del área neta urbanizable.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DENSIDAD.** La densidad por predio será la resultante de dividir la densidad adoptada según los rangos para la urbanización por el porcentaje (%) del área útil de la respectiva urbanización.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CESIONES URBANÍSTICAS.** El área de las cesiones urbanísticas gratuitas que todo promotor, urbanizador o constructor de proyectos de urbanización debe ceder al Municipio de Valledupar, aparte de las áreas de vías públicas que se articulen con la malla vial y las demás vías secundarias, estará distribuida así:

Setenta por ciento (70%) destinado para espacio público de esparcimiento (parques, zonas verdes o áreas deportivas)

Treinta por ciento (30%) para equipamiento comunitario público.

Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de riesgo.

**PARÁGRAFO TERCERO. ÁREAS COMUNES.** Independientemente de las áreas de cesión urbanísticas gratuitas, las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben disponer en su espacio público interno las áreas comunes privadas destinadas al uso de todos sus ocupantes y visitantes, como lugares de encuentro y reunión, e igualmente de áreas para la recreación, áreas para la circulación vehicular y peatonal, áreas para zonas verdes, áreas de servicio y parqueaderos de acuerdo a las normas establecidas en este Acuerdo.

**PARÁGRAFO CUARTO. CESIONES EN OTRAS ACTIVIDADES.** Los procesos de urbanización distintos al residencial, es decir los que destinan suelo urbanizable para las actividades comercial, institucional, industrial y de servicios, destinarán a favor del Municipio, un porcentaje de cesión del 18% como mínimo del área neta urbanizable.

**ARTÍCULO 228. Modifíquese el artículo 404 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 404. LOCALIZACIÓN PRIORITARIA PARA ÁREAS RECREACIONALES Y/O EQUIPAMIENTOS URBANOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA.** Son sectores destinados prioritariamente a la localización de áreas recreacionales y/o equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala, a desarrollarse directamente por sus propietarios, como áreas privadas, o como áreas públicas, las que correspondan a las cesiones urbanísticas gratuitas que todo promotor, urbanizador o constructor de proyectos de urbanización debe ceder al Municipio de Valledupar.

Estos desarrollos deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser franjas longitudinales ubicadas sobre vías del Plan Vial estructural de la ciudad, tal como se encuentran representadas en el P5-10 Plano de Áreas de Actividades Urbanas con la convención SU-LP.
2. Las dimensiones de estas zonas corresponden a los polígonos representados en la cartografía y estas zonas deben tener un lado mínimo de 50.00 mts por el área de su desenvolvimiento y deben permitir la adecuada localización de equipamientos de pequeña, mediana y gran escala, tales como:

Guarderías, jardines infantiles, escuelas primarias, puestos de salud, bibliotecas, museos, salones de exposiciones, hospitales, clínicas, ancianatos, orfanatos, asilos, sedes principales de las diversas instituciones del gobierno nacional, departamental y municipal,



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

inspecciones y estaciones de policía, institutos de educación media como secundaria, técnica y de comercio, universidades, centros deportivos, centros locales de abastecimiento, terminales y paraderos de transporte urbano y de ciclo vías, iglesias y centros de culto

**ARTÍCULO 229. Modifíquese el artículo 405 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 405. CESIONES INCOMPLETAS.** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y equipamiento comunitario de las urbanizaciones con licencia ya construidas sean inferiores a las establecidas en los planos aprobados, el Municipio podrá exigir a los urbanizadores la compensación en dinero y/o en inmuebles que deberán ser destinados a la provisión de espacio público. Sin perjuicio de la implementación de las sanciones contempladas en la Ley 810 de 2003.

En el caso de compensación en inmuebles, el área de cesión faltante será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debía cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

**A2** = Área de cesión faltante

**A1** = Área a reemplazar en el otro predio.

**V1** = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica la cesión original.

**V2** = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

En el caso de compensación en dinero se pagará lo correspondiente al área de cesión faltante por el valor comercial del metro cuadrado de suelo donde se ubica la cesión original.

Se entiende por avalúo catastral el establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El avalúo comercial se podrá obtener del mismo Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de las Lonjas autorizadas por la ley.

**ARTÍCULO 230. Modifíquese el artículo 407 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 407. VÍAS Y ESTACIONAMIENTOS.** Las vías del Sistema Vial Interno serán proyectadas por el urbanizador. Las demás, correspondientes al Plan Vial, serán proyectadas por la Oficina Asesora de Planeación.

**PARÁGRAFO PRIMERO. ACCESOS A PREDIOS.** Deberá existir para cada uno de los predios individuales establecidos en un proyecto de urbanización el acceso directo desde una vía pública o privada. En el caso de que los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ARTICULACIÓN CON LA MALLA PRINCIPAL.** La propuesta del trazado vial proyectada por el urbanizador deberá contar con el visto bueno de la Oficina Asesora de Planeación, quien verificará la debida articulación de la malla vial principal de la urbanización con el sistema vial de la ciudad.

**PARÁGRAFO TERCERO. CIRCUITOS VIALES.** Las vías vehiculares de toda Urbanización deberán conformar circuitos con continuidad de circulación unidireccional y/o bidireccional completa hasta retornar al punto de partida, salvo imposibilidad manifiesta y comprobada sobre el terreno por la Oficina Asesora de Planeación.

En caso de que alguna vía vehicular no tenga posibilidad de continuidad y conexión con otra, deberá rematarse en un área de viraje para los vehículos de acuerdo con las dimensiones mínimas que rigen al respecto para ellas en el siguiente párrafo.

**PARÁGRAFO CUARTO. VÍAS SIN SALIDA.** Estas deberán terminar con un diseño que permita el retorno. Cuando en una unidad inmobiliaria o urbanización, por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salidas o sin posibilidad de continuidad, deberán estar provistas en su extremo cerrado, de un área de viraje, preferiblemente de forma circular, en cuyo caso el centro deberá estar ubicado sobre el eje de la vía y el radio tendrá un mínimo de cinco (5.00) metros, si el área de viraje tuviere que ser en Cuadrado Simétrico, se localizará sobre el eje de la vía y tendrá lado mínimo de diez (10.00) metros, cuando el área de viraje se diseñe en forma de Cuadrado Excéntrico, este se localizará asimétricamente hasta un máximo de un (1.00) metro sobre el eje de la vía y tendrá un lado mínimo de diez (10.00) metros.

Queda totalmente prohibido convertir en vías sin salida, las existentes al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO QUINTO. CESIÓN DE VÍAS.** El urbanizador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y estacionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de vías estará de acuerdo con las necesidades y diseños de la urbanización. El área destinada a estacionamientos deberá regirse por el número de cupos exigidos en cada zona.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 231. Modifíquese el artículo 408 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 408. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL.** Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Oficina Asesora de Planeación.

**ARTÍCULO 232. Modifíquese el artículo 409 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 409. EJECUCIÓN DE VÍAS.** En el caso previsto en el artículo anterior, el interesado deberá ejecutar la totalidad de las obras de construcción de las vías del Plan Vial que afecten su predio, pero será de cuenta de valorización el 50% del costo de la construcción de las calzadas en las vías V 2A, V 2B y V 2C.

**PARÁGRAFO PRIMERO. ENCARGO.** El valor del terreno y de las obras, la forma de adquisición y pagos, serán establecidas por la Oficina Asesora de Planeación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ESPECIFICACIONES.** La construcción de las calzadas mencionadas deberá ajustarse a las especificaciones que fije la Secretaría de Obras Públicas. La obra estará sujeta a la interventoría de dicha Secretaría y los volúmenes de obra serán determinados con base a los precios unitarios establecidos por ella en la fecha de su ejecución.

**PARÁGRAFO TERCERO. VIGENCIAS.** Las licencias de Urbanización tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Adicionalmente, cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.

**ARTÍCULO 233. Modifíquese el SUBTÍTULO DÉCIMO del título SEPTIMO del LIBRO TERCERO del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**SUBTÍTULO DECIMO  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y OTRAS DISPOSICIONES**

**ARTÍCULO 234. Sustitúyase el Artículo 410 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 410. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.** El POT-VALL define que tratamiento de desarrollo es aquel que se aplica a predios urbanizables, no urbanizados, localizados en el suelo urbano o de expansión urbana, ya sea mediante la formulación e implementación de Planes Parciales o unidades de actuación urbanística, previo al proceso de urbanización.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EN SUELO URBANO.** Se aplica el tratamiento de desarrollo a los predios localizados en los sectores normativos a los cuales se les haya asignado el tratamiento de Consolidación Urbana, cuya área neta urbanizable sea mayor a veinte mil (20.000) m<sup>2</sup>, que no hayan sido sometidas previamente al proceso de urbanización o que a pesar de haber sido sometido a él su licencia ha perdido vigencia, se regularán por lo dispuesto para el tratamiento de Desarrollo a fin de cumplir con el deber de enajenar y/o



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

pagar al Municipio las zonas de cesión obligatoria y ejecutar las obras de infraestructura necesarias e indispensables.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** El tratamiento de desarrollo se localiza en las cuatro áreas de expansión urbana, determinadas en el P2-10 Plano de Clasificación del Suelo Municipal, dos de ellas, destinadas a vivienda de interés social, VIP, con 91.64 y 82.87 hectáreas respectivamente y dos a la actividad industrial, de 28.2 y 77.4 hectáreas, respectivamente, las cuatro situadas en el Suroccidente del casco urbano del municipio.

El Suelo de Expansión Urbana Industrial Uno se destinará, en lo que a la Actividad Industrial se refiere a los Grupos 3,4,5 y 6.

**PARÁGRAFO TERCERO. NORMAS ESPECÍFICAS.** La red vial, cesiones, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real, tales como las áreas mínimas de super-manzanas y manzanas, o super-lotes y lotes, y las normas volumétricas, serán definidos en el respectivo Plan Parcial en concordancia con lo establecido en el presente Acuerdo para los temas correspondientes.

**ARTÍCULO 235. Sustitúyase el Artículo 411 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 411. ACTIVIDAD RESIDENCIAL.** De las tipologías de viviendas: Para efectos de esta reglamentación conforman las siguientes tipologías de vivienda: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Trifamiliar, Conjuntos Residenciales y Vivienda Multifamiliar.

**PARÁGRAFO PRIMERO. CLASIFICACIÓN.** Según la ubicación de la construcción en relación con el terreno y las edificaciones vecinas, se clasifican en:

Viviendas Aisladas. Son aquellas en que la construcción está aislada por sus dos costados, de las edificaciones vecinas.

Viviendas Pareadas. Son aquellas en que la construcción por uno de sus costados está aislada y adosada a otra construcción por el otro costado.

Viviendas en Hileras. O en filas, son aquellas que están adosadas por sus dos costados a otras edificaciones similares.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.** Toda edificación destinada a vivienda debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de las fachadas, patios y vacíos. Las edificaciones destinadas a las actividades comercial, industrial y de servicios mercantiles, deberán dejar las áreas libres que se les exigen por



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas a la actividad residencial, en cualesquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente, exceptuando las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios. Las áreas destinadas a servicios sanitarios, para actividades distintas a vivienda, se podrán ventilar por buitrones o por medios mecánicos.

**PARÁGRAFO TERCERO. SERVIDUMBRES VISUALES.** En ningún caso se permiten servidumbres visuales. La visibilidad hacia y desde el exterior debe ser controlada de modo que se garantice el derecho a la privacidad personal y familiar.

**PARÁGRAFO TERCERO. SUBDIVISIONES.** Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, siempre y cuando las subdivisiones no generen predios de menos de veinte mil (20.000) m<sup>2</sup> de área neta urbanizable.

**PARÁGRAFO CUARTO. ÁREAS MÍNIMAS NETAS EN LOTES PARA VIS.** Adóptense las siguientes mínimas para la urbanización y construcción en programas de Viviendas de Interés Social (VIS) Tipo 1 y 2, en suelo urbano y suelo de expansión:

<b>ÁREA NETA MÍNIMA DE LOTE PARA VIS TIPO 1 Y 2</b>			
<b>Tipo De Vivienda</b>	<b>Lote Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo</b>	<b>Aislamiento Posterior</b>
<b>Vivienda Unifamiliar</b>	35 m <sup>2</sup>	3.50 mts	2.00 mts
<b>Vivienda Bifamiliar</b>	70 m <sup>2</sup>	7.00 mts	2.00 mts
<b>Vivienda Multifamiliar</b>	120 m <sup>2</sup>	12.00 mts	-

El índice de habitabilidad mínimo admisible en viviendas de interés social es de 12.00 m<sup>2</sup> por Alcoba.

**ARTÍCULO 236.** Sustitúyase el Artículo 412 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 412. VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento. Estos inmuebles pueden presentar características de pareado, sin perder su calidad de proindiviso.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 237. Sustitúyase el Artículo 413 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 413. CONJUNTOS RESIDENCIALES.** Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de Unidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar, o Multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas sociales comunes privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc., Corresponde a los desarrollos residenciales en los cuales un lote de terreno está ocupado por unidades prediales destinadas a dicha actividad y que no comparten con los demás inmuebles de la zona donde se ubican ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Los agrupamientos de viviendas, sean Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar o Multifamiliares, las urbanizaciones de viviendas se clasifican en: Unidades Inmobiliarias Cerradas, Unidades Inmobiliarias Abiertas y Unidades Inmobiliarias Mixtas.

**PARÁGRAFO ÚNICO. EXCLUSIONES.** No se incluyen dentro de esta tipología las instalaciones básicas que no correspondan al uso racional para vivienda o habitación, así sean destinados primariamente a vivienda, alojamiento de cuidadores o celadores, parqueadero de carros, depósitos y otro destino de similar naturaleza.

**ARTÍCULO 238. Sustitúyase el Artículo 414 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 414. VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades de vivienda independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante Reglamentos de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial. Según el número de pisos, los multifamiliares se clasifican en los siguientes tipos:

No. De Pisos	Tipo de Edificación Multifamiliar
1 a 5 pisos	1
6 a 8 pisos	2
9 a 11 pisos	3
12 a 15 pisos	4
16 a 20 pisos	5
De 21 pisos en adelante	6

En las Piezas 1, 2 y 3, los predios con más de 2.500 m<sup>2</sup> quedan hasta tipo 6.

**ARTÍCULO 239. Sustitúyase el Artículo 415 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 415. NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN.** Las normas técnicas de urbanización, se determinan en los siguientes párrafos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. PENDIENTES DEL TERRENO:** Los terrenos con pendientes máxima del terreno natural superiores al diez por ciento (10%) no podrán ser considerados en los proyectos como áreas útiles para construir.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DESARROLLO URBANO EN ÁREAS INESTABLES.** Las áreas geológicamente inestables no podrán ser utilizadas para ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones. Para tal efecto la Oficina Asesora de Planeación será la encargada de identificar estas áreas, e incluirlos en los respectivos planos, en los seis meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO TERCERO. AISLAMIENTOS EN ARROYOS O CUERPOS DE AGUA:** Todo desarrollo urbano contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos (que formen parte de un sistema hidrográfico específico), lagunas, humedales, manantiales o similares, deberá dejar un retiro mínimo, con relación al borde de las aguas máximas de la corriente natural, una distancia de cien (100) metros; las cuales deberán mantenerse como zonas verdes de protección, arborizadas con especies nativas, preferiblemente frutales, para ser transplantados ó sembrados con una altura mínima de tres (3) metros (Atendiendo lo establecido en el literal a. del artículo 3º del Decreto Nacional 1791 de 1996).

**PARÁGRAFO CUARTO. UTILIZACIÓN DE RETIROS.** Podrán utilizarse los retiros de que trata el párrafo anterior, como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para tal efecto.

**PARÁGRAFO QUINTO. RETIROS.** En urbanizaciones cerradas los retiros contemplados en los párrafos anteriores, se mantendrán como espacio público y no serán objeto de cesión al Municipio. Sólo podrán ser utilizadas para el paso de redes de servicios públicos de manera puntual y no invasiva.

**PARÁGRAFO SEXTO. VÍAS PARALELAS.** Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. CANALIZACIONES.** Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no serán inferior a treinta (30) metros entre el límite de la respectiva

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.

Los tratamientos especiales requeridos para encauzar y proteger las corrientes de agua serán hechos por el urbanizador, excepto cuando se trate de arroyos sectoriales, y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo cumplirse en ambos casos con los trámites ambientales de rigor y la correspondiente concertación con planeación del trazado del mismo. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Municipio. El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá considerándose como espacio público y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella.

En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%), la Oficina Asesora de Planeación Municipal, determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro, previo trámite ambiental ante Corpocesar, antes de cualquier proyección urbanística que pretenda involucrar dichas corrientes. Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o particular, según la topografía del terreno.

En terrenos con pendientes superiores al diez por ciento (10%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, la Oficina Asesora de Planeación, determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

La Administración Municipal, tiene la obligación de construir puentes para el paso vehicular, peatonal y de bicicletas, sobre los arroyos canalizados. Puentes vehiculares, en todas las vías claves para la conectividad del sector; y peatonales y para bicicletas en los sectores de mayor flujo y necesidad de la población.

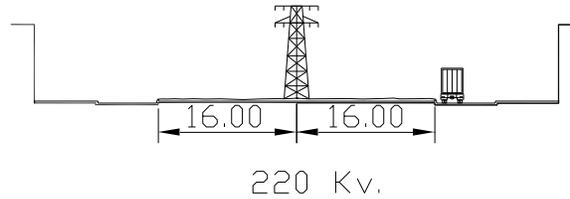
A partir de la expedición del presente Acuerdo, será de obligatorio cumplimiento la inclusión de puentes peatonales y vehiculares en todo contrato de canalización de arroyos, obedeciendo al parágrafo anterior.

**PARÁGRAFO OCTAVO. SERVIDUMBRE.** Según las normas nacionales e internacionales, mencionadas entre otras en la resolución 025 de 13 de Julio de 1995 y 089 de 2000, expedidas por la Comisión de Regulación de Energía y Gas – GREG; las cuales contienen el código de Redes y normas de la National Electric Safety Code (N.E.S.C), la franja de servidumbre de las líneas de transmisión de alto voltaje, adoptan diferentes anchos según la tensión eléctrica o voltaje de ellas así:

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR



VOLTAJE	ANCHO DE FAJA
110 Kilovoltios	20 metros, 10 metros a cada lado del eje
220 Kilovoltios	32 metros, 16 metros a cada lado del eje.

Estas fajas ó franjas de servidumbre son áreas de restricción para desarrollar planes urbanísticos de cualquier índole y para el establecimiento de especies forestales de alto crecimiento. Para licencias de construcción y desarrollos urbanísticos en general, en áreas influencia de las líneas de interconexión eléctrica, deben notificarse a las empresas de servicio público titulares de las redes de transmisión eléctrica involucradas. Además debe incluir censo de propietarios, uso de suelo, detalle de cruces y estado y documentación de las negociaciones.

Se debe disponer de un ancho mínimo de sesenta y cuatro (64) metros para líneas a 500 kV y treinta y dos (32) metros para líneas a 220 kV. Además debe incluir censo de propietarios, uso del suelo, detalles de cruces y estado y documentación de las negociaciones.

Con base en los parámetros meteorológicos y los criterios de diseño electromecánico adoptados, se deben definir los tipos y alturas de torres, las curvas de utilización y puntos de diseño de cada tipo de torre, los ángulos de balanceo máximos permisibles en cadenas de suspensión en L, las relaciones entre vanos adyacentes, el valor del tiro des balanceado para las torres de retención y los predios unitarios para el cálculo del costo de la línea.

Las distancias de seguridad sobre el terreno y obstáculos, medidas en metros, serán las siguientes:

TENSIÓN DE LA LÍNEA	500 KV.	220 KV.
<b>DESCRIPCIÓN DEL CRUCE</b>		
Normal	9.00	6.50
Carreteras Principales	12.90	8.50
Carreteras Secundarias	11.50	8.00
Líneas de energía	5.80	5.50
Líneas telegráficas	6.30	5.50
Árboles y cercas	6.30	5.00

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Ferrocarriles (al riel)	16.30	9.00
Canales Navegables (aguas máximas)	24.30	18.00
Ríos navegables (aguas máximas)	18.00	18.00
Ríos no navegables (aguas máximas)	9.00	6.50
Muros	7.30	6.50
Embalses (aguas máximas)	12.30	8.50
Pantanos (aguas máximas)	9.00	6.50
Oleoductos	9.30	6.50

Los valores anteriores deberán incrementarse en un 3% por cada 300 m por encima de los 450 metros sobre el nivel del mar.

**PARÁGRAFO NOVENO. DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN POR ALTO RIESGO NO RECUPERABLES:** Son aquellas áreas urbanas o rurales, en gran parte ocupadas con vivienda u otro tipo de edificación, que por su conformación topográfica de altas pendientes, características hidrogeológicas o por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, por estar sometidas a una amenaza potencial o riesgo externo, son altamente inestables y de difícil tratamiento para su recuperación; así como aquellos terrenos ubicados en márgenes de arroyos, quebradas o ríos y en planicies de inundación carentes de obras de protección y que no son aptas para la localización de asentamientos humanos.

En general las zonas identificadas como de alto riesgo por amenazas potenciales altas, no son aptas para la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones. Las zonas caracterizadas por serias restricciones geológicas e identificadas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, mediante estudios geológicos, geotécnicos, hidrológicos y por el análisis de amenaza y vulnerabilidad, en caso de estar ocupadas con asentamientos, estos deberán ser objeto de programas de reubicación hacia otros sitios. Las áreas motivo de intervención serán destinadas a programas de reforestación con la asesoría de CORPOCESAR.

Se prohíbe todo tipo de construcciones, obras de infraestructura vial y dotación de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía en los sectores definidos como no recuperables. Igualmente no se permite la modificación de la topografía natural del terreno con banqueos, cortes para vías y senderos y movimientos de tierra, depósitos de escombros, explotaciones de canteras, areneras, gravilleras y otras fuentes de material aluvial o de peña, así como la tala de especies arbóreas.

Las zonas catalogadas como de riesgo no recuperable no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico. Estas áreas deben ser incluidas en programas de reubicación y luego de desalojadas, entregadas a las entidades competentes para su tratamiento y cuidado, con el fin de evitar una nueva ocupación o que se conviertan en áreas de amenaza externa para otras zonas aledañas.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Los terrenos en zonas de alto riesgo no recuperables se deberán mantener con la cobertura vegetal existente o establecer en ellos plantaciones con vegetación nativa o exótica, de acuerdo a la asesoría de técnicos en reforestación y CORPOCESAR.

Mientras se realicen los procesos de relocalización o reubicación de las familias asentadas en dichas zonas, éstas deberán ser objeto de programas de prevención y mitigación de desastres, tendientes a reducir la amenaza externa y el grado de vulnerabilidad de la población allí ubicada, mediante la construcción de obras civiles preventivas y correctivas específicas.

**PARÁGRAFO DECIMO. ZONAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZA Y RIESGO NO MITIGABLE.** Las áreas expuestas a amenazas y riesgos no mitigable en cualquier tipo de suelo para la localización de asentamientos humanos del territorio Municipal lo son por:

1. Áreas de amenaza y riesgo alto por inundaciones
2. Áreas de amenaza y riesgo alto por remoción de masa

Para evitar la nueva ocupación, garantizar la rehabilitación y el cambio de uso de las zonas desocupadas en desarrollo del proceso de reasentamiento por alto riesgo no mitigable, deberán efectuarse las acciones preventivas correspondientes, a identificar por la Oficina Asesora de Planeación.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN POR RIESGO RECUPERABLE O MITIGABLE:** Son zonas con niveles de riesgo medio y bajo que, a costos económicos, sociales y ambientales razonables, son susceptibles de ser mejoradas y rehabilitadas o recuperables en su totalidad, mediante la ejecución de un plan integral de obras de control y protección que permitan mitigar o reducir el riesgo a niveles tolerables. Así mismo se consideran aquellos sectores cuya inestabilidad está asociada a las características urbanísticas propias de los asentamientos, ya sea por carencia o deficiencia en su infraestructura básica, inadecuadas prácticas constructivas o por la misma tipología y calidad de las construcciones.

Del manejo de las zonas de riesgo recuperables o mitigables. Las zonas caracterizadas como de moderadas restricciones geológicas o potencialmente inestables y de nivel de riesgo medio o bajo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y podrán ser objeto de programas de titulación y de reordenamiento en su infraestructura básica.

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieren para su recuperación, están condicionados a las características particulares de cada terreno y de la infraestructura existente, a partir de las siguientes acciones básicas:

Delimitación y caracterización de las áreas identificadas y seleccionadas como recuperables.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Censos de población y de vivienda, diagnóstico de la calidad y estado de la vivienda e inventario de la infraestructura existente.

Definición e implementación de las obras civiles y actuaciones urbanísticas necesarias para la mitigación del riesgo.

Realización de procesos de concertación con la comunidad afectada, para lograr el compromiso con el programa y la protección y mantenimiento de las obras ejecutadas.

Para la ejecución de programas de vivienda o cualquier otro tipo de intervención urbana en estas áreas, deben adoptarse metodologías basadas en criterios urbanísticos ajustados a la morfología y restricciones de los terrenos y diseños básicos que se acojan al Decreto 926 de 2010 NSR-10 y la Ley 400 de 1997, lo cual permitirá desarrollos armónicos y seguros con mínimo deterioro ambiental del entorno.

El cubrimiento con servicios públicos básicos, mejoramiento barrial, titulación y otorgamiento de licencias de construcción, procederán una vez hayan sido reducidos los niveles de amenaza con obras de protección específicas.

Los estudios técnicos a que se hace referencia en este acto para la urbanización o construcción en zonas de riesgo recuperable o mitigable deberá ser realizado por profesionales idóneos e independientes del constructor o urbanizador, que deberán estar adscritos a las sociedades de profesionales del ramo.

Los proyectos para la urbanización o construcción en zonas de riesgo recuperable o mitigable deberán contar con Pólizas de Estabilidad no inferiores a veinticinco (25) años. Igualmente deberán incluir el consentimiento informado como requisito de suscripción de las opciones de venta, promesas de compraventa o de la escritura que formalice el negocio jurídico, en el cual conste que se ha puesto en conocimiento del comprador los riesgos y/o amenazas existentes y las medidas de mitigación implementadas.

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO. DE LOS ESTUDIOS GEOTÉCNICOS:** Sin perjuicio de lo establecido en las normas estructurales de este Acuerdo, referentes a desarrollos urbanísticos y de construcción en zonas de riesgo, todo urbanizador que pretenda desarrollar un terreno, está obligado a efectuar un estudio geológico-geotécnico, cuya copia debe adjuntar a la solicitud de aprobación del proyecto.

Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado con el fin de definir su ocupación con estructuras a construir y las consecuencias de las modificaciones en el terreno causadas por las construcciones de las obras de urbanización en general y las de las edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular. Para su elaboración se considerarán, también, los términos de referencia que con tal fin dispone CORPOCESAR, en los casos establecidos por la Ley.

El Estudio Geológico - Geotécnico contendrá, como mínimo, lo siguiente:



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

1. Localización del proyecto.
2. Análisis morfométrico del área a urbanizar.
3. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.
4. Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas.
5. Programa de movimiento de tierras que contenga lo siguiente: Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar, procedimientos y maquinarias para realizarlo, ubicación de los sitios de depósito del material excavado y su tratamiento y plano topográfico y esquemas de corte que muestren la situación actual original del terreno y la situación modificada.
6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.
7. Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo, en granulometría, peso unitario, relación de vacío, humedad, límite de Atterberg, cohesión y ángulo de fricción interna.
8. Mapa morfométrico o de pendiente a Escala 1:20.000.
9. Plano de zonificación para el uso Escala 1: 20.000.

De acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente, Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario Decreto 926 de 2010 NTS-10, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Título H del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.

**ARTÍCULO 240. Sustitúyase el Artículo 416 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 416. DE LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN DE RIESGOS Y ATENCIÓN DE DESASTRES.** El conjunto de normas para la prevención, reducción de riesgos y atención de desastres, son las siguientes:

Zonas de Riesgo son aquellas áreas geográficas que tienen la probabilidad de que se presente un daño sobre una población, elementos o componentes determinados, el cual tiene una vulnerabilidad intrínseca, a raíz de la presencia de una amenaza potencial o evento peligroso, con una intensidad específica, con consecuencias lamentables sociales, económicas y ambientales en un sitio particular y durante un tiempo de exposición determinado. Se obtiene de relacionar la amenaza con la vulnerabilidad de los elementos expuestos.

Dentro de las zonas de riesgo se localizan áreas de amenazas expuestas por fenómenos de remoción en masa, por inundaciones y por eventos de origen tecnológico o químicos.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**PARÁGRAFO PRIMERO. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DE AMENAZA.** Las áreas de amenazas expuestas por fenómenos de remoción en masa y por inundaciones se clasifican en: Áreas de amenaza baja, Áreas de amenaza media y Áreas de amenaza Alta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ÁREAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZAS Y RIESGO NO MITIGABLE.** Las áreas de protección por amenazas y riesgo no mitigable están constituidas por las áreas de terrenos localizados dentro de cualquier clasificación de suelo, tanto urbana, de expansión y rural, que por las amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, en virtud de lo expuesto en el artículo 35 de la ley 388 de 1997.

Se han determinado tres tipos de áreas de suelos con amenazas: suelos inestables, erosionables e inundables.

**PARÁGRAFO TERCERO. ÁREAS DE AMENAZA POTENCIAL POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Son aquellas áreas expuestas a desplazamientos de masa de tierra o rocas por una pendiente en forma súbita o lenta. Se clasifican de acuerdo con sus características, velocidad de movimiento, magnitud y material transportado.

**PARÁGRAFO CUARTO. ÁREAS DE AMENAZA POTENCIAL BAJA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA.** Consideradas con baja probabilidad de falla para lluvias intensas. Corresponde a suelos areno-limosos con pendientes entre 7 y 11 grados y suelos arcillosos con espesores mayores de 5 m y pendientes entre 7 y 11 grados.

**PARÁGRAFO QUINTO. ÁREAS DE AMENAZA POTENCIAL MEDIA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA.** Consideradas con mediana probabilidad de falla para lluvias intensas que superen los 100 mm de precipitación en cuatro días. Corresponde a suelos areno-limosos con pendientes entre 11 y 17 grados y suelos arcillosos con espesores mayores de 3 mts y pendientes entre 11 y 17 grados.

**PARÁGRAFO SEXTO. ÁREAS DE AMENAZA POTENCIAL ALTA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Consideradas con alta probabilidad de falla para lluvias intensas que superen los 100 mm., de precipitación en cuatro días consecutivos. Corresponde a suelos areno-limosos con pendientes entre 11 y 17 grados y suelos arcillosos con espesores mayores de 3.00 mts., y pendientes entre 11 y 17 grados.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN ÁREAS DE AMENAZA Y/O RIESGO ALTO Y MEDIO.** Se debe dar estricto cumplimiento al numeral 4 artículo 22 del decreto 1469 de 2010 y/o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el cual señala:

Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

**PARÁGRAFO OCTAVO. ÁREAS DE AMENAZAS POR INUNDACIONES.** Son aquellas áreas expuestas a eventos recurrentes que se presentan como resultado de lluvia excesiva, intensas, continuas, que al sobrepasar la capacidad de retención del suelo y de los cauces, se desbordan y cubren con agua los terrenos relativamente planos que se encuentran aledaños a las riberas de los ríos, quebradas, caños y arroyos, las inundaciones también son el resultado del crecimiento anormal del nivel del mar, así como por la rotura de presas y diques.

**PARÁGRAFO NOVENO. CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE AMENAZAS POR INUNDACIONES.** Las áreas por inundación se clasifican en: Inundación de tipo aluvial (inundación lenta), Inundación de tipo torrencial (inundación súbita), Inundación por elevación de los niveles del mar, inundación por rotura de presas y diques, e Inundación por encharcamientos.

**PARÁGRAFO DECIMO. ESTRATEGIA DE PROTECCIÓN GLOBAL CONTRA INUNDACIONES.** Se deberá evaluar la factibilidad técnica y económica de construir barreras de protección en los puntos críticos del flujo, construir gaviones a lo largo del flujo, efectuar la limpieza y/o canalización de los cursos de agua, construir canales de drenaje, revisar y mejorar los sistemas de recolección de aguas lluvia, etc.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN.** De conformidad con los Decretos Nacionales N° 1469 de 2010, 3600 y 097 de 2006 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, cuando se trate de solicitud de licencias de urbanización y parcelación y el predio esté ubicado en zona de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, el interesado debe entregar los estudios detallados de amenazas y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.

Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el Alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

estudios. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.

**ARTÍCULO 241. Modifíquese el Artículo 417 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 417. REQUISITOS GENERALES.** Las personas naturales o jurídicas que requieran realizar urbanizaciones dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar, deberán acogerse a las especificaciones establecidas con el presente Reglamento, a las normas de Zonificación y a las especificaciones técnicas que para la construcción de vías y redes de servicios fijen la Secretaria de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos.

**ARTÍCULO 242. Modifíquese el Artículo 418 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 418. LICENCIA URBANÍSTICA.** Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional, y su expedición esta reglada por el Decreto 1469 de 2010.

**PARÁGRAFO UNICO. TRÁMITES AMBIENTALES.** Los proyectos objeto de Licencias Urbanísticas deberán realizar los trámites ambientales que se pueden requerir para el desarrollo de las actividades aprobadas, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación correspondiente.

**ARTÍCULO 243. Modifíquese el Artículo 419 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 419. LICENCIA URBANÍSTICA POR ETAPAS.** Las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción podrán desarrollarse por etapas.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LICENCIA DE URBANIZACIÓN.** Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para a nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

**ARTÍCULO 244. Modifíquese el Artículo 421 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 421. ESPECIFICACIONES PARA VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.** Conocidas por el interesado las especificaciones urbanísticas a que debe ajustarse el proyecto de urbanización, este deberá solicitar por escrito las especificaciones para la construcción de vías, pavimentos, bordillos, andenes, arborización, empedradización y demás aspectos pertinentes a la Secretaría de Obras Públicas Municipales y a la vez por el mismo sistema, las especificaciones requeridas para las redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas, a las Empresas de Servicios Públicos respectivas.

**ARTÍCULO 245. Modifíquese el Artículo 422 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 422. ELABORACIÓN DEL PROYECTO.** El proyecto incluye los estudios urbanísticos que permitan ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios para la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

**ARTÍCULO 246. Modifíquese el Artículo 423 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 423. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO A LA CURADURIA URBANA.**

Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos establecidos para toda solicitud de licencia urbanística, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.
2. Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.
3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Para los efectos de este decreto, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

**ARTÍCULO 247. Modifíquese el Artículo 424 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 424. APROBACIÓN DE VÍAS.** La aprobación de las vías de cualquier urbanización esta incluida en la respectiva licencia urbanística de urbanización.

**ARTÍCULO 248. Modifíquese el Artículo 425 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 425. APROBACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.** La aprobación de las redes de servicios públicos de cualquier urbanización esta incluida en la respectiva licencia urbanística de urbanismo.

**ARTÍCULO 249. Modifíquese el Artículo 426 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 426. LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANISMO.** La licencia para la construcción de las obras de urbanismo esta incluida en la respectiva licencia urbanística de urbanismo.

**ARTÍCULO 250. Modifíquese el Artículo 427 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 427. POLIZA DE SEGUROS.** Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización propuestas en el programa total o para cada una de las diferentes etapas de realización, el interesado deberá constituir a favor del municipio de Valledupar, una Póliza de Seguro, que cubra la estabilidad y calidad de las mismas, por el 10% del valor de las obras de la urbanización, estimados por la Secretaría de Obras públicas y con una vigencia de cinco (5) años contados a partir del recibo de la obra por parte de la Oficina Asesora de Planeación.

**ARTÍCULO 251. Modifíquese el Artículo 428 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 428. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

**ARTÍCULO 252. Modifíquese el Artículo 430 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 430. DEFINICIONES PREDIALES.** Las definiciones prediales, sobre localización en la Estructura Urbana, Tratamientos, Área de Actividad, Usos del Suelo, Actividades y Edificabilidad, se encuentran consignados en los Cuadros de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, y en las correspondientes Fichas Normativas Urbanas, a los que se refiere el Artículo 259 del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 253. Modifíquese el artículo 431 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 431. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES.** Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Según lo establecido en el Artículo 113 de la Ley 388 de 1997, “cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales”.

Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.
2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio sobre la estructura espacial de la ciudad.

4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

**PARÁGRAFO PRIMERO. ACCIÓN SECTORIAL.** Se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de regional.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PARTICIPACIÓN DE LA NACIÓN.** Según lo establecido en el Parágrafo Segundo del Artículo 113 de la Ley 388 de 1997, “el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo”.

**PARÁGRAFO TERCERO. PROGRAMAS Y PROYECTOS.** El desarrollo de programas y proyectos, considerados actuaciones urbanas integrales, serán los derivados de las políticas y estrategias contenidas en los correspondientes Planes Parciales.

**ARTÍCULO 254. Sustitúyase el artículo 432 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así**

**ARTÍCULO 432. MACROPROYECTOS URBANOS.** La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos. Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general del municipio. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.

2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.

3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que la ley 388 de 1997 creó o modificó con dicho propósito.

**PARÁGRAFO ÚNICO. MACROPROYECTOS DE VIVIENDA EN SUELO RURAL.** Se identifica un Macroproyecto de vivienda de Interés Social en Suelo Rural:

Con el propósito de propiciar su mejoramiento integral, en especial la normalización de los servicios públicos, se definen los sectores denominados los Guasimales y una parte de Bello Horizonte, como Macroproyecto de Vivienda en Suelo Rural, de los contemplados en la Ley 1469 de 2011.

**ARTÍCULO 255. DEROGATORIA.** Deróguense los artículo 433 a 447 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas.

**ARTÍCULO 256** Modifíquese el artículo 448 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así

**ARTÍCULO 448. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.** Se determina que de las 280.11 hectáreas que se incorporan, de suelo de expansión urbana, en este Acuerdo, 174.51, es decir el 62.3% se destinan al desarrollo de programas de vivienda de interés social, VIP.

Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, de acuerdo a la legislación vigente. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

**ARTÍCULO 257. DEROGATORIA.** Deróguense los artículo 449 a 459 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas.

**ARTÍCULO 258.** Modifíquese el artículo 474 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**ARTÍCULO 474. DEFINICIONES.** Para efectos del presente Acuerdo, regirán las definiciones contenidas en el Anexo 3. Definiciones.

**ARTÍCULO 259. CUADROS DE NIVELES DE INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO, CIUS.** Adóptense los siete Cuadros de Niveles de Intervención del Suelo, CIUS, que contienen los usos e intensidades de usos del suelo por Piezas Urbanas, de la siguiente manera:

1. Cuadro de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, de la Pieza Urbana Guatapurí Norte.
2. Cuadro de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, de la Pieza Urbana Guatapurí Centro.
3. Cuadro de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, de la Pieza Urbana Simón Bolívar Central.
4. Cuadro de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, de la Pieza Urbana Guatapurí Suroriente.
5. Cuadro de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, de la Pieza Urbana Alfonso López Sur.
6. Cuadro de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, de la Pieza Urbana Las Palmas Suroccidente.
7. Cuadro de Niveles de Intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, de la Pieza Urbana La Popa Noroccidente.

**PARÁGRAFO PRIMERO. ANEXO.** Los Cuadros de Niveles de intervención del Uso del Suelo Urbano, CIUS, forman parte del Anexo No.2 del presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CONTENIDO DEL CIUS.** El CIUS refleja, a nivel de fichas normativas, la corrección de inconsistencias en las actividades del suelo urbano municipal, la anulación de franjas de actividad múltiple y la reasignación de varias áreas de actividad, implementadas en el presente Acuerdo y consignadas en el Plano P5-10 Plano de Actividades Urbanas.

**PARÁGRAFO TERCERO. PREDIOS O INMUEBLES CON FRENTE Y/O ÁREA MENORES A LOS PERMITIDOS.** Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la ley 810 de 2003, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la presente reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Los predios cuya subdivisión se haya efectuado después de la entrada en vigencia de la ley 810 de 2003 y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la presente reglamentación urbanística, podrán construir o ampliarse hasta dos pisos, siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes

**ARTÍCULO 260. DE LOS COMPONENTES BÁSICOS AMBIENTALES.** Los componentes básicos ambientales inherentes al proceso de ordenamiento físico del territorio del municipio de Valledupar se encuentran desarrollados en los diferentes contenidos del presente Acuerdo, en los términos que para el efecto establece la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO ÚNICO. DE LA CALIDAD AMBIENTAL.** La Oficina Asesora de Planeación desarrollará las Normas de Calidad Ambiental y elaborará el Manual de Calidad Ambiental de las edificaciones para el municipio de Valledupar, el cual comprenderá los siguientes capítulos:

- Acústica
- Ergonomía
- Asoleamiento
- Ventilación
- Saneamiento básico
- Uso eficiente del agua
- Uso adecuado de la energía

**ARTÍCULO 261. DE LA PARTICIPACIÓN POR PLUSVALÍA.** La Administración Municipal, actuando en el marco de lo establecido en la Constitución Nacional, en la Ley 388 de 1997, en los respectivos Decretos reglamentarios y en el Acuerdo Municipal 035 del 2004, "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la Participación en Plusvalías en el Municipio de Valledupar", implementará y cobrará lo concerniente a la participación por Plusvalía, que se derive de la presente modificación del POT-VALL, conforme a los procedimientos determinados por Ley, y actuando de acuerdo a los diversos hechos generadores contemplados en la misma.

**ARTÍCULO 262. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN.** Para financiar la implementación del Ordenamiento Territorial Municipal, se aplicarán los siguientes mecanismos de financiación:

La participación por plusvalía.  
La contribución por valorización.  
La emisión de títulos valores.

**ARTÍCULO 263. TRAMITES EN TRANSICIÓN:** Los trámites iniciados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, con fundamento en las normas contenidas en el Acuerdo 064 de 1999 y el numeral 1, del Artículo 4 del Acuerdo 036 de 2008, se



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

adelantarán y resolverán con sujeción a estas disposiciones, salvo que los interesados manifiesten expresamente y por escrito, su voluntad de acogerse a las nuevas normas.

**ARTÍCULO 264. AUTORIZACIONES:** Se otorgan las siguientes autorizaciones:

1. La Oficina Asesora de Planeación, con el fin de aclarar las posibles imprecisiones ó errores eventuales en la presente modificación excepcional del POT; preparará documentos, en los cuales explicará de manera clara, precisa y completa cual es la recomendación que se formula, así como las razones que explican el motivo de ésta, adicionalmente, en los asuntos exclusivamente ambientales, deben ser concertadas, en el marco de la Ley entre el Municipio y Corpocesar.

Estas recomendaciones para dilucidar imprecisiones ó errores, identificadas por la Oficina Asesora de Planeación, en textos, planos y cuadros, serán adoptadas mediante decreto municipal en los próximos tres (3) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

2. El Alcalde Municipal de Valledupar, en el término de seis (6) meses contados a partir de la publicación de la presente modificación excepcional, compilará en un solo cuerpo las normas vigentes de los Acuerdo 064 de 1999 y 036 de 2008 y la modificación excepcional adoptada por el presente Acuerdo, con el fin de garantizar los principios de simplicidad y transparencia establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997. Lo anterior sin variar su texto y haciendo mención a la norma origen que se cita.

3. El Alcalde Municipal de Valledupar, en el término de seis (6) meses contados a partir de la publicación de la presente modificación excepcional, presentará ante el Honorable Concejo Municipal un Proyecto de Acuerdo, previo cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 46 de la Ley 909 de 2004 y los Artículos 88, 95, 96 y 97 del Decreto 1227 de 2005, para reestructurar la Oficina Asesora de Planeación Municipal, con el objeto de asegurar el correcto desempeño de la Administración Municipal, en los siguientes procesos:

- a) Seguimiento y evaluación del POT y el Plan de Desarrollo.
- b) Control Urbano e infracciones urbanísticas.
- c) Gestión del Desarrollo Urbano Municipal

4. El Alcalde Municipal de Valledupar, en el término de tres (3) meses contados a partir de la publicación de la presente modificación excepcional, iniciará la Revisión General del POT-VALL y de sus modificaciones excepcionales, teniendo en cuenta, entre otros los siguientes aspectos:

- a) Actualizar cartografía unificando los planos del POT-VALL, con las modificaciones excepcionales.
- b) Reconsiderar, parcialmente, el conjunto de los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas y actuaciones que, como consecuencia del

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

seguimiento y evaluación de su implementación inicial, frente a la evolución de las principales características del ordenamiento territorial del municipio, avenga la reformulación del Plan, y la de de sus componentes de corto, mediano y largo plazo.

- c) El componente Rural en su integridad.
- d) El Espacio Público, especialmente el Plan Vial, en su integridad.
- e) El programa de ejecución, definiendo las actuaciones en el corto plazo por parte de la administración municipal, priorizando, las actividades, responsables, los recursos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de esas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio de Valledupar.
- f) Incorporar el tema Metropolitano.

**ARTÍCULO 265. VIGENCIA:** El presente Acuerdo, rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y:

1. Modifica de manera específica las siguientes disposiciones:

- a) El contenido de los siguientes artículos del Reglamento de Zonificación Municipal, Libros Primero, Segundo y Tercero y título cuarto del Libro Cuarto, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999:

1,2, 3, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 28, 30, 34, 36, 40, 41, 42, 43, 46, 54, 62, 64, 73, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 91, 92, 94, 100, 101, 106, 107, 112, 113, 117, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 159, 160, 164, 166, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 191, 195, 196, 197, 199, 201, 202, 203, 206, 208, 212, 215, 217, 220, 221, 224, 226, 229, 231, 234, 240, 241, 242, 245, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 267, 281, 282, 283, 284, 285, 288, 290, 291, 292, 294, 295, 296, 297, 298, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 334, 335, 336, 337, 339, 343, 344, 345, 347, 348, 350, 351, 354, 355, 357, 360, 361, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 387, 388, 390, 391, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 407, 408, 409, 417, 418, 419, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 431, 448 y 474.

- b) Los siguientes cinco títulos del Reglamento de Zonificación Municipal, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999:

- El título del SUBCAPÍTULO PRIMERO, del CAPÍTULO PRIMERO DEL TÍTULO TERCERO del LIBRO SEGUNDO.
- El título del CAPITULO SEGUNDO, del SUBCAPÍTULO PRIMERO DEL TÍTULO TERCERO del LIBRO SEGUNDO.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

- El título TERCERO del LIBRO TERCERO.
  - El título del SUBCAPÍTULO PRIMERO del CAPITULO SEGUNDO del SUBTÍTULO TERCERO del LIBRO TERCERO.
  - El título QUINTO del LIBRO TERCERO.
- c) Los siguientes tres subtítulos del Reglamento de Zonificación Municipal, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999:
- El subtítulo SEPTIMO del título QUINTO del LIBRO SEGUNDO del Reglamento de Zonificación Municipal, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999.
  - El subtítulo CUARTO del título SEXTO del LIBRO SEGUNDO del Reglamento de Zonificación Municipal, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999.
  - El subtítulo DÉCIMO del título SEPTIMO del LIBRO TERCERO del Reglamento de Zonificación Municipal, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999.
- d) El contenido del numeral 1, del Artículo 4 del Acuerdo 036 de 2008.
2. Sustituye los siguientes artículos del Reglamento de Zonificación Municipal, Libros Primero, Segundo y Tercero, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999:
- 273, 274, 275, 276, 286, 287, 289, 293, 330, 331, 332, 333, 338, 340, 342, 356, 358, 359, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416 y 432.
3. Deroga:
- a) los siguientes artículos del Reglamento de Zonificación Municipal, Libros Primero, Segundo y Tercero, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999:
- 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458 y 459.
- b) El Acuerdo 039 de 1993, excepto el literal a. del artículo 58, modificando su numeral 3.
- c) Todos los Acuerdos, Decretos, Circulares, Resoluciones y Normas Municipales en general que sean contrarias a las disposiciones del presente Acuerdo, en especial los siguientes Planos de la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial POT-VALL (Código de Zonificación y Normas Urbanísticas Tomo V), adoptada mediante Acuerdo No. 036 de 2008:

**ALCALDÍA DE VALLEDUPAR**  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

- PLANO DE MODIFICACIONES- AREAS DE ACTIVIDAD PME U1-3
- PLANO DE MODIFICACIONES INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PM3 U3-3

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

**Dado en Valledupar a los \_\_\_\_ días del mes de Diciembre de 2011.**