

CONTENIDO

INTRODUCCION.....	5
1. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE PAIPA	7
1.1 MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL.....	7
1.2 DEFINICIONES	7
LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL “Ley 388 de 1997”	7
NORMAS URBANISTICAS.....	8
1.3 NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES	9
1.4 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	9
1.5 NORMAS COMPLEMENTARIAS.....	10
*CLASIFICACION DEL SUELO	11
SUELO URBANO.....	11
SUELO RURAL.....	12
SUELO SUBURBANO.....	12
SUELO DE PROTECCION.....	13
ACTUACION URBANÍSTICA.....	13
ACTUACIÓN URBANISITICA PÚBLICA.....	13
ESPACIO PÚBLICO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	14
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	14
UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.....	15
PROCEDIMIENTO.....	16
DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.....	16
EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.....	17
EJECUCION MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.....	18
TRAMITE DE REAJUSTE A LA INTEGRACIÓN.....	19
COOPERACION ENTRE PARTÍCIPE.....	19
COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION.....	20
FONDOS DE COMPENSACIÓN.....	20
INDICES DE EDIFICABILIDAD.....	20
PARÁGRAFO.....	20
URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN.....	21
2. GLOSARIO	22
2.1 DENOMINACION Y ALCANCES.....	22
2.2. DEFINICIONES	22
3. ZONIFICACIÓN.....	39
3.1 AREAS DE ACTIVIDAD (VER PLANO 1).....	39
3.1.1 Areas de Actividad Múltiple.....	39
3.1.2 Areas de Actividad Especializada.....	40
3.2 NORMA DE USO (VER PLANO 2).....	40
3.3 AREAS DE TRATAMIENTO O DE ACTUACIONES (VER PLANO 3).....	42
De Desarrollo:.....	43
De Consolidación:.....	43
De Protección:.....	43
4. NORMATIVIDAD ESPECIFICA POR USO	44
4.1 ZONAS RESIDENCIALES -R-	44
ARTICULO 1. DEFINICIONES	44
ARTICULO 2. ACLARACION NORMAS GENERALES:.....	44
ARTICULO 3. ANTEJARDINES	44
ARTICULO 4. NUMERO DE PISOS	45
ARTÍCULO 5. VOLADIZOS.....	45

ARTICULO 6. PATIOS.....	45
ARTICULO 7. CERRAMIENTO.....	46
ARTICULO 8. GARAJES.....	46
ARTICULO 9. DENSIDADES ADOPTADAS, AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE	46
ARTICULO 10. AREAS DE CESION POR LOTE.....	46
ARTICULO 11. AREA DE OCUPACION.....	47
ARTICULO 12. AREA DE CONSTRUCCION.....	48
ARTICULO 13. AISLAMIENTOS	48
ARTÍCULO 15. AISLAMIENTOS PARA ZONAS R3 ESPECIAL.....	49
ARTÍCULO 16. CONSERVACIÓN PAISAJISTICA Y AMBIENTAL.....	49
ARTÍCULO 17. PRESENTACION DE INFORMACION.....	50
ARTICULO 18. EMPATES CON EDIFICACIONES VECINAS.....	50
ARTICULO 19. PROYECTOS DE CONJUNTO.....	50
4.2 ZONAS COMERCIALES -C-.....	51
ARTICULO 20. DEFINICION.....	51
ARTICULO 21. USOS EN LAS ZONAS DE COMERCIO MIXTO.....	51
ARTICULO 22. USOS EN LAS ZONAS DE COMERCIO SERVICIOS TURISTICOS.....	51
ARTICULO 23. USOS EN ZONAS DE COMERCIO PESADO.....	51
ARTICULO 24. AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE.....	52
ARTICULO 25. AREA DE OCUPACION.....	52
ARTICULO 26. AREA DE CONSTRUCCION.....	52
ARTICULO 27. ALTURA Y NUMERO DE PISOS.....	52
ARTICULO 28. AISLAMIENTOS.....	53
ARTICULO 38. DE LAS VIAS PRIVADAS Y LOS ESTACIONAMIENTOS.....	57
4.3 ZONAS DE USO INSTITUCIONAL	58
ARTICULO 39. DEFINICION.....	58
4.4 ZONAS DE PARQUES Y ZONAS VERDES.....	58
ARTICULO 40. DEFINICION.....	58
5. REGLAMENTO PARA LAS AGRUPACIONES O CONJUNTOS	59
ARTICULO 41. DEFINICION.....	59
ARTICULO 42. REGLAMENTO INTERNO.....	60
ARTICULO 43.....	61
ARTICULO 44.....	61
ARTICULO 45. PROCEDENCIAS.....	61
ARTICULO 46. TRAMITE.....	61
ARTICULO 47.....	62
ARTICULO 48.....	62
6. REGLAMENTO PARA LOTIFICACION O PARCELACION.....	63
ARTICULO 49.....	63
ARTICULO 50.....	63
ARTICULO 51.....	63
ARTICULO 52.....	63
ARTICULO 53. REQUISITOS GENERALES PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS.....	63
ARTICULO 54. LICENCIAS.....	63
ARTICULO 55. LICENCIAS PARCIALES.....	64
ARTICULO 56. SOLICITUD PREVIA	64
ARTICULO 57. ANTEPROYECTO GENERAL.....	64
ARTICULO 58. LICENCIA PARA CONSTRUCCION.....	65
ARTICULO 59. GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO	66
ARTICULO 60. CESION DE ZONAS.....	66
ARTICULO 61. INTERVENTORIA.....	67
ARTICULO 62. FUNCIONES DEL INTERVENTOR.....	67
ARTICULO 63. MODIFICACIONES.....	67
ARTICULO 64. PLANO DEFINITIVO.....	67
ARTICULO 65. ESCRITURA PUBLICA DE CESION	68
ARTICULO 66. DESENGLOBE CATASTRAL	68
ARTICULO 67.....	68

ARTICULO 68.....	69
7. NORMAS GENERALES	70
7.1 TRAMITES.....	70
ARTÍCULO 69. plano.....	70
ARTÍCULO 70. DEMARCACIÓN	70
ARTÍCULO 71. PRESENTACIÓN DE PLANOS	71
ARTÍCULO 72. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	72
ARTÍCULO 73. RECONSTRUCCIONES, ADICIONES, AMPLIACIONES, RESTAURACIONES.....	72
ARTÍCULO 74. DEMOLICIONES.....	72
ARTÍCULO 75. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS.....	72
ARTÍCULO 76. CERTIFICADOS DE USOS.....	73
7.2 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES	73
ARTÍCULO 77. DE LA ADMINISTRACIÓN.....	73
ARTÍCULO 78. CLÁUSULA DE SALVEDAD.....	73
ARTÍCULO 79. CLÁUSULA DEROGATORIA	74
7.3 LOTES Y MANZANAS	74
ARTICULO 80. MANZANAS	74
ARTICULO 81. LOTES	74
ARTICULO 82. DIMENSIONES DE LOS LOTES Y SECCIONES PARA USOS PUBLICOS.....	75
ARTICULO 83.....	75
ARTICULO 84.....	75
ARTICULO 85.....	75
7.4 DE LAS NORMAS ESPECIALES	75
ARTICULO 86.....	75
ARTICULO 87.....	76
ARTICULO 88.....	76
7.5 DE LA PRESENTACION DE PLANOS	76
ARTICULO 89.....	76
7.6 DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y LOS PROYECTOS DE CONJUNTO.....	77
ARTICULO 90.....	77
ARTICULO 91.....	77
ARTICULO 92.....	78
ARTICULO 93.....	78
ARTICULO 94.....	78
ARTICULO 95. INTEGRACION COOPERATIVA.....	78
ARTICULO 96.....	79
ARTICULO 97.....	79
ARTICULO 98.....	79
ARTICULO 99.....	80
ARTICULO 100.....	80
ARTICULO 101.....	80
ARTICULO 102.....	80
7.7 NORMAS BASICAS	80
ARTICULO 103. SEMISOTANOS.....	80
ARTICULO 104. SOTANOS	81
ARTICULO 105. AZOTEAS Y TORRES.....	81
ARTICULO 106. BALCONES Y SALIENTES.....	82
ARTICULO 107. AVANCES A PARTIR DE LA LINEA DE CONSTRUCCION.....	83
ARTICULO 108. VOLADIZOS.....	83
ARTICULO 109. EMPALMES DE CONSTRUCCIONES VECINAS.....	84
ARTICULO 110. ACUERDO ENTRE VECINOS PARA SUPRIMIR AISLAMIENTOS LATERALES EN LAS ZONAS COMERCIALES.....	84
ARTICULO 111. MUROS DE CERRAMIENTO SOBRE PLATAFORMA BASICA.....	85
ARTICULO 112. ESTUDIOS VOLUMENES.....	85
ARTICULO 113. ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTOS.....	85
ARTICULO 114. ESTACIONAMIENTOS PARA USOS ACCESORIOS.....	86
ARTICULO 115. ESPACIO PARA CARGUE Y DESCARGUE.....	86
ARTICULO 116. LOTES DE ESQUINA.....	86

ARTICULO 117. PATIOS MINIMOS	86
ARTICULO 118. CONSTRUCCIONES ANEXAS	87
ARTÍCULO 119. CULATAS	87
ARTÍCULO 120. ANTEJARDINES	87
ARTICULO 121. ESTACIONES DE SERVICIOS Y EXPENDIOS DE COMBUSTIBLE	87
ARTICULO 122. GARAJES COLECTIVOS Y ESTACIONAMIENTOS	88
7.8 USO NO CONFORME	88
ARTICULO 123. DEFINICION	89
ARTÍCULO 124. CERTIFICADO DE USOS NO CONFORMES	89
ARTÍCULO 125. DECISIÓN SOBRE TRASLADOS	89
ARTÍCULO 126. REPARACIONES LOCATIVAS Y AMPLIACIONES	89
ARTÍCULO 127. PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN	90
ARTÍCULO 128. RESTAURACIÓN	90
ARTÍCULO 129. NINGÚN USO NO CONFORME PODRÁ SER REEMPLAZADO POR OTRO USO NO CONFORME	90
7.9 DE LOS SERVICIOS PUBLICOS	90
ARTICULO 130.	90
ARTICULO 131. ALCANTARILLADO	90
ARTICULO 132. ACUEDUCTO	91
ARTICULO 133. ENERGIA	91
ARTICULO 134. TELEFONO	92
ARTICULO 135. PERIMETRO DE SERVICIOS PÚBLICOS	92
ARTICULO 136. DELIMITACIÓN	92
7.10 DE LAS VIAS	92
ARTICULO 137. grupos de vias	93
8. NORMATIVA ZONA TURISTICA	94
8.1 DELIMITACION DE ZONA TURISTICA (VER PLANO No. 6)	94
ARTICULO 138. reglamenta	94
ARTICULO 139. objeto	94
ARTICULO 140. limites	94
ARTICULO 141. "A.P" ZONA DE PROTECCION	96
ARTICULO 142. limites rio chicamocho	96
ARTICULO 143. AREA DE RESERVA INSTITUCIONAL	96
ARTICULO 144. ART. AREA DE RESERVA TURÍSTICA	97
ARTICULO 145. "A.D.T." AREA DE DESARROLLO TURISTICO	97
8.2 GENERALIDADES	97
ARTICULO 146. USOS	97
ARTICULO 147. ALTURAS	98
ARTICULO 148. AREAS PARA PARCELACIONES	98
ARTICULO 149. NORMAS GENERALES DE PARCELACIONES	99
ARTICULO 150. INDICE DE OCUPACION	99
9. CORREGIMIENTO DE PALERMO (VER PLANO 7)	100
ARTICULO 151. AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	100
ARTICULO 152. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	100
ARTICULO 153. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL	100
ARTICULO 154. AREA DE ACTIVIDAD RONDA DE RIO	100
ARTICULO 155. ALTURAS	100
10. PANTANO DE VARGAS (VER PLANO 8)	101
ARTICULO 156. AREA DE ACTIVIDAD CONSERVACION HISTÓRICA	101
ARTICULO 157. AREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA ESPECIAL	101
ARTICULO 158. AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	101
ARTICULO 159. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL	101
ARTICULO 160. ALTURAS	101
ARTICULO 161. MATERIALES	101
ARTICULO 162. LICENCIA DE CONSTRUCCION	101

ANEXO 4. NORMA DE USO DEL SUELO.....	108
PALERMO.....	108
ANEXO 5. NORMA DE USO DEL SUELO.....	109
PANTANO DE VARGAS.....	109

INTRODUCCION

El objetivo principal propuesto y desarrollado en el presente trabajo es el de determinar una zonificación a diferentes niveles con el fin de proporcionar al municipio una información adecuada de acuerdo a la situación actual e inferir algunos elementos al futuro, aspecto que permitirá establecer normas a diferentes niveles de acuerdo con lo deseado para el municipio. Esto se logró mediante la utilización de información que se había recolectado pero que se encontraba dispersa y sin ningún tratamiento. Una vez evaluada y revisada la información y a través de varias sesiones de trabajo y visitas de campo se obtuvieron los planos de uso a nivel de predio, áreas de actividad, zonas de uso general, zonas de usos específicos, y áreas de tratamiento.

Otro componente del trabajo fue la revisión del documento “código municipal de urbanismo”, elaborado en el año de 1981, con el fin de adecuarlo a la situación actual y enmarcarlo directamente dentro de la zonificación propuesta. Se determinaron aspectos generales los cuales no presentan mayores inconvenientes y aspectos específicos que requieren de una continua depuración y actualización.

El documento, está dividido en 4 capítulos así:

El capítulo primero se presenta la parte normativa general a la luz de la ley 388 de 1997 que sirve como marco conceptual y metodológico dentro del cual se elaboró el trabajo y que permite tener claridad con respecto a los elementos que deben convertirse en aspectos fundamentales para conseguir el fin propuesto el cual es la **NORMATIVIDAD URBANA PARA EL MUNICIPIO DE PAIPA**. El objetivo de incorporar en el documento toda la normatividad es que sirva como guía para que en adelante se puedan ir incorporando aquellos aspectos que son parte constitutiva de la norma.

El capítulo dos presenta un glosario de la terminología utilizada en el documento que permite aclarar algunas palabras y su connotación desde el punto de vista del contexto presente.

El capítulo tercero presenta el análisis y tratamiento de la información que se utilizó, con el fin de espacializarla a diferentes niveles y así direccionar la normatividad, y dependiendo del nivel que pueda tener, específico y/o general, utilizar uno u otro plano permitiendo un manejo más fácil y modular de la parte gráfica en relación con las normas y procedimientos a seguir y/o implementar.

En el capítulo cuarto, se presentan las normas generales y específicas consignadas en el documento del código actual de urbanismo del municipio, de una forma depurada y actualizada, es decir, filtrando los aspectos que se

consideraron no adecuados las condiciones y características actuales del municipio.

En cuanto a la parte metodológica, la normativa, se desarrollo primero organizando toda la información existente sobre el tema, tanto en Paipa como de otras fuentes. La información básica fue manejada a nivel de predio la cual permitió tener claridad con respecto a la situación actual del municipio y a partir de allí se fueron realizando generalizaciones de información la cual después de cierto nivel permitió tener un diagnostico urbano de Paipa.

Se cruzo esta información con el plano de usos (elaborado con la metodología para catastro) para determinar las inconsistencias y así realizar los ajustes necesarios, especialmente fue útil este procedimiento para obtener una tipificación de la zona residencial y una clasificación del comercio, aspectos de vital importancia en la espacialización de los usos. Los resultados obtenidos fueron analizados en reuniones con personas conocedoras del municipio y por el Jefe de planeación del mismo, pero es indispensable someterlo a critica de una forma más amplia involucrando otros sectores municipales.

Una vez obtenida la espacialización descrita a diferentes niveles se realizó la adaptación del documento "código de urbanismo de Paipa" siguiendo y consultando otros documentos similares como el código de urbanismo para Chía y el documento elaborado para Bogotá D.C.

1. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE PAIPA

1.1 MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL

1.2 DEFINICIONES

LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL “Ley 388 de 1997”

Consideraciones Generales: “El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para ordenar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

“El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible”, mediante:

- “La definición de las estrategias de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
- “El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura municipal.
- “La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

“El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; y deberá incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y generaciones futuras.

“La función pública de ordenamiento territorial municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referidas a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas entre otras:

- "Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
- "Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicio de interés público social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
- "Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
- "Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- "Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
- "Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido por la ley.
- "Calificar y determinar terrenos para la construcción de vivienda de interés social.
- "Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
- "Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con la ley.
- "Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
- "Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
- "Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
- "Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
- "Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

NORMAS URBANISTICAS.

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 estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en

su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

1.3 NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano y largo plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

- Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley. *(suelo urbano, suelo de expansión urbano, etc).
- Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
- Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
- Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
- Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

1.4 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan

derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

- Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.
- Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a la escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

1.5 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el Artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas y casos

excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

- La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
- La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el Artículo 27 de la presente ley.

PARÁGRAFO. Las normas para la parcelación, urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

***CLASIFICACION DEL SUELO**

Ley 388 de 1997, art. 30.

CLASES DE SUELO.

Los planes de Ordenamiento Territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los Artículos siguientes.

SUELO URBANO.

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuente 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, ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Ley 388 de 1997, art. 32.

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.

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

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

Ley 388 de 1997, art. 33

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.

Ley 388 de 1997, art. 34

SUELO SUBURBANO.

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

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Ley 388 de 1997, art. 35

SUELO DE PROTECCION.

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ACTUACION URBANÍSTICA

Ley 388 de 1997, art. 36.

ACTUACIÓN URBANISITICA PÚBLICA.

Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan e ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los Artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrollados por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el Artículo 38 de esta ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o

mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del Artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Ley 388 de 1997, art. 37.

ESPACIO PÚBLICO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de esta ley.

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización de terrenos con tratamientos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

Ley 388 de 1997, art 38.

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Ley 388 de 1997, art. 39.

UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.

Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de gas, acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Ley 388 de 1997, art. 40.

DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.

Ley 388 de 1997, art. 41

PROCEDIMIENTO.

Los planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondiente, la subdivisión, si fuere el caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Ley 388 de 1997, art. 42

DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se podrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este

plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Ley 388 de 1997, art. 43.

En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad la entidad de Desarrollo Urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos:

Condiciones al tránsito vehicular

Organización de la seguridad del sector

Normas de paisajismo

Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

Ley 388 de 1997, art. 44.

EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que 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 o

distritales 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 VII de la presente ley. 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.

Ley 388 de 1997, art. 45

EJECUCION MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.

Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente Artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el Artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restricciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Ley 388 de 1997, art. 46.

TRAMITE DE REAJUSTE A LA INTEGRACIÓN.

Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno de los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los datos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Ley 388 de 1997, art.47.

COOPERACION ENTRE PARTÍPIES.

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.

Ley 388 de 1997, art. 48.

COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION.

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Ley 388 de 1997, art. 49

FONDOS DE COMPENSACIÓN.

Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Ley 388 de 1997, art. 50.

INDICES DE EDIFICABILIDAD.

Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

PARÁGRAFO.

Confiérense facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de esta ley,. Para que dicte reglas relativas a los mecanismos que hagan viable la compensación mediante la transferencia de construcción y desarrollo.

Ley 388 de 1997, art. 51.

URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN.

La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del párrafo del Artículo 39 de la presente ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

Instrumentos normativos. La normatividad deberá contener, al menos, los instrumentos descritos a continuación, siempre que la competencia normativa correspondiente le haya sido atribuida a las autoridades locales por disposiciones legales vigentes:

1. Reglamento de usos del suelo y normas urbanísticas específicas
2. Normas mínimas para urbanización y prestación de servicios públicos en normas de vivienda popular.
3. Delimitación de las zonas de reserva ecológica, turística, forestal, agropecuaria, de corredores urbanos, etc.
4. Reglamentos sobre permiso o licencias de construcción, urbanización, de funcionamiento comercial, industrial y de servicios.
5. Reglamento sobre construcción antisísmica, control de la erosión y control de la contaminación.
6. Reglamentos para la prestación de servicios públicos
7. Normas viales y de transporte
8. Impuestos, tarifas, contribuciones y estímulos tributarios.
9. Estatutos de valorización y estructura de la oficina encargada de su administración
10. Recomendaciones sobre el diseño y actualización del sistema de catastro.

Reglamento de usos del suelo. La fijación o variación de la reglamentación de usos del suelo, si para ello fueron competentes las autoridades locales, por asignación legal de competencia, se hará con sujeción a los criterios y orientaciones generales establecidos en los planes de desarrollo de las Corporaciones Autónomas Regionales, de los Departamentos o de las Áreas Metropolitanas.

2. GLOSARIO

2.1 DENOMINACION Y ALCANCES.

Las siguientes definiciones serán aplicadas al presente documento de reglamentación en el aspecto de loteo, áreas, y documentación de acuerdo a la zonificación y el plano de sectorización del municipio. Se aplicará en todas las áreas urbanas comprendidas dentro del perímetro de Paipa.

2.2. DEFINICIONES

Para efectos del código de urbanismo, regirán las siguientes:

Area de Construcción:

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

Area de Ocupación:

Es la superficie del lote ocupada por la construcción.

Area del lote:

Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Area libre:

Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta en la primera planta. En el cómputo del área no se tendrán en cuenta los patios y buitrones de

ventilación cuya área sea menor a los mínimos acordados para la zona correspondiente.

Area no edificable: Son las de uso público y las afectadas por restricciones físicas y de zonificación en las cuales está prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias a su administración.

Aislamiento lateral:

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

Aislamiento posterior:

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

Almacén:

Es el local de un edificio destinado a la venta de Artículo al detal.

Altura de la edificación:

Es la distancia vertical entre el "nivel oficial" y el nivel promedio de la superficie de la cubierta más alta de la edificación, no teniéndose en cuenta las construcciones para instalaciones técnicas: ascensores, tanques de agua.

Altura de piso:

Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

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

Ancho del lote:

a) Cuando los linderos no son paralelos, es la medida tomada sobre la perpendicular a la bisectriz de los linderos laterales, levantada en el punto en que ella corta la línea de propiedad.

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

Anexo edificación: ver, edificación anexa.

Anexo uso: ver, piso anexo

Antejardín: es el área libre comprendida entre la línea de demarcación y la línea de construcción, cuando no existe la línea de construcción, se sustituye por el límite exterior de ubicación.

Area cubierta:

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

Afectación:

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

Agrupación:

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

Areas de control ambiental o de aislamiento:

Son franjas de terreno no edificables que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajista y ambientalmente, y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

Area para ubicación:

Es el terreno comprendido entre los límites de ubicación.

Area total construida:

Es la suma de las áreas de los pisos de edificación excluyendo las azoteas y los balcones salientes abiertos y pórticos que autoriza el reglamento de zonificación.

Areas de canje: Son los terrenos que por dificultades en el estudio de lotes, necesitan regularizar sus características anómalas mediante el canje con terrenos vecinos.

Areas verdes: ver zonas verdes.

Auto-Servicio: (Supermercado). Es el establecimiento perteneciente a una persona natural o jurídica donde los productos alimenticios y Artículo de menaje son tomados por la clientela directamente de los estantes y pagados a la salida.

Azotea: Es el piso que sirve de cubierta.

Aras desarrolladas:

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

Area Neta urbanizable:

Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canal líneas de alta tensión, vía férrea).

Areas sin desarrollar:

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro el límite urbano.

Area urbana:

Es aquella dentro de la cual se permite uso urbano y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

Area útil: es la resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

Cielo raso: Es el acabado fino inferior de una cubierta o entre piso.

Club campestre: Es el establecimiento que brinda servicio recreativo especialmente en espacios libres.

Club social: es el establecimiento que brinda servicio recreativo, especialmente en edificaciones.

Conjunto: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrados en su totalidad por áreas de propiedad de uso privado comunal o de la combinación de las áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso de propiedad individual.

Contaminación acústica:

Se denomina contaminación acústica al acceso de ruido y sonidos nocivos presenten en un recinto cerrado o áreas cubiertas.

Contaminación térmica:

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

Balcón saliente:

Es el que sobresale del límite de ubicación o parámetro.

Bordillo o sardinel: Ver, sardinel

Calzada:

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

Casa de huéspedes:

(Inquilinato) es el establecimiento con carácter de hogar para huéspedes no transeúntes.

Casa de Reposo:

Es el establecimiento de convalecencia con carácter de casa de huéspedes. Excluye cirugía y alojamiento de enfermos mentales y contagiosos.

Cesión de zonas:

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

Club privado:

Es el establecimiento sin propósitos comerciales donde se reúnen los asociados con fines sociales, cívicos, culturales o deportivos.

Construcción:

(Edificación) es la estructura con carácter temporal ó permanente, ejecutada para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Cesión 1:

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

Contaminación del medio líquido:

Es el acto por el cual se introduce a este medio afluentes industriales, sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio: u otros factores que causen acumulaciones de aspectos desagradables a la vista, mal olientes o de infección, infectación en deterioro de la calidad de los suelos y del sustento físico.

Contaminación atmosférica y del espacio aéreo:

Es el acto por el cual se introduce al medio, polvos vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar cualquier enfermedad, daños o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o que deterioren objetos materiales.

Chucuas: Son áreas inundables o pantanosas.

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

Densidad bruta: es el número de vivienda, persona o habitante, usos o actividades por hectárea bruta de terreno.

Densidad neta urbanizable: es el número de viviendas, persona o habitante, uso o actividades por hectárea neta de terreno utilizable.

Densidad predial o de lote:

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

Densidad restringida o restrictiva:

Es la limitación de la densidad par áreas específicas cuya característica se desea preservar.

Empate:

Es la armonía o integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas, u otras cubiertas de una edificación con otra edificación contigua.

Equipamiento: Es el conjunto de servicios e instalaciones necesarias para un buen funcionamiento de una actividad, que representa a la comunidad que la utiliza.

Equipamiento comunal privado:

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

Equipamiento comunal público: Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión a la ciudad y de uso de la comunidad urbana.

Estacionamiento: Es el lugar público o privado destinado al apartamiento de uno o más vehículos automotores.

Estructura urbana: es la organización física de las actividades urbanas.

Frente del lote:

Es la longitud de su línea de demarcación

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

Funeraria: Es el establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios mortuorios.

Garajes:

Es el lugar destinado al establecimiento de vehículos.

Impacto ambiental:

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

Impacto social: son incomodidades de tipo socio-psicológico generado por el funcionamiento de una actividad.

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

Cuneta: Es la zanja lateral que sirve para desagüe de una vía.

Demarcación: es la fijación de la línea determinante del límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama "línea de demarcación".

Desván: (Piso adicional, ático, "penthouse") es la edificación sobre el último piso, generalmente de menor área construida (ver, último piso).

Edificación: ver, construcción.

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

Edificación aislada: es la edificación rodeada por área libre (ver, área libre).

Edificación anexa: es la construcción dependiente de una principal separada de ésta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

Edificaciones continuas:

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

Edificio multifamiliar: ver, vivienda multifamiliar.

Edificaciones pareadas:

Son dos edificaciones situadas en lotes contiguos, dosadas en un lindero lateral o de fondo y con aislamiento en los otros costados.

Estación de servicio: toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricantes y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos. (ver, expendio de combustibles).

Estructura:

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

Expendio de combustibles: toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

Fachada exterior: En una edificación, es el alzado o geometral que da sobre la calle. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

Fachada interior: en una edificación, el alzado geometral que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos.

Familia: es una persona o grupo de personas emparentadas por consanguinidad o afinidad, sin incluir los sirvientes que residan en la misma vivienda y con la misma organización económico-doméstica.

Fondo del lote: Es la medida horizontal dada por la perpendicular trazada desde el mismo punto medio de la línea de demarcación hasta la paralela a esta última trazada por el punto medio del lindero posterior.

Garaje privado: Es el local de una edificación donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

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

Impacto urbano: Es el grado de generación de nuevos usos o de tráficos que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

Incomodidad: molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otro uso como consecuencia de sus características de funcionamiento.

Índice de habitabilidad: dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de

alcobas con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como unidad.

Índice de ocupación: es el área ocupada por la primera planta en metros cuadrados, dividido por el área útil del lote.

Índice de construcción: es el área construida en metros cuadrados de todas las plantas, dividida por el área útil del lote.

Industria extractiva: es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos naturales.

Industria transformadora:

Es aquella destinada a la elaboración, ensamble y reparación del producto.

Intensidad de uso: es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

Legalización:

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

Límite permisible de contaminación:

Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

Línea de demarcación:

Es el lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Lindero:

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

Loteo: Es la división de un globo de terrenos en lotes.

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

Habitación:

(Lugar habitable) edificio o parte del que se destina para habitarse.

Hotel: es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

Jardín infantil:

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

Límites de ubicación:

Son las líneas que se señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

Lindero:

Es la línea que sirve de límite entre dos propiedades.

Línea de construcción:

Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso.

Lote o solar: es el terreno resultante de la división de una manzana, deslindando de las propiedades vecinas y con acceso a una o más vías o zonas públicas.

Lote, ancho: ver, ancho del lote

Lote, área: ver, fondo del lote

Lote de esquina: es el terreno situado en la intersección de dos (2) vías, estas formas un ángulo menor de ciento treinta y cinco grados, (135°).

Loteo: es la división de un globo de terreno en dos (2) o más lotes, solares o parcelas, con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones, o en caso de creación de nuevas vías, es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres (3) hectáreas, siempre que ni impliquen la creación de nuevas vías. El término incluye la reloteo: las urbanizaciones y las parcelaciones.

Lotificador: ver, urbanizador.

Manzana: Es el área que forma parte de una loteo, se encuentra limitada por vías o zonas de uso público y agrupa, lotes o solares.

Mapa de zonas: El mapa de zonas está constituido por dos (2) planos destinados a señalar las zonas en el área perimetral de ésta.

Mercado: Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje al pro mayor o al detal.

Nivel oficial:

Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma:

- a) En los lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota dl anden, frente al punto medio de la línea de demarcación.
- b) En los lotes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación discontinuas.

Números de pisos:

Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar una sola vez, todas superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye mezanines). En el cómputo del número de pisos, se incluirá el semi-sótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con diez centímetros (1.10) del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

Lote mínimo: Es el área mínima para desarrollar una unidad específica de una actividad.

Malla vial: es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

Mejoramiento urbano: es un proceso por el cual las áreas deterioradas son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regularización de barrios.

Nocividad: contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir una alteración notable o deterioro total de elementos de interés.

Normas: Corresponden al conjunto de medidas y disposición, generales o especiales que regulen o encausen al desarrollo de una ciudad.

Normas mínimas:

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

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

Obras de saneamiento:

Corresponde a las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que puedan ser usados en condiciones sanitarias.

Perímetro de servicios:

Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y suministro de servicios públicos dentro de la ciudad.

Plano: es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificios y otras obras o superficies.

Plano topográfico: es el plano en la cual se representa gráficamente, a escala los linderos y relieves de un predio y las características de sus superficies.

Parámetro: es el plano vertical que limita la construcción sobre la vía pública.

Parcela: es un lote con destino a uso agropecuario, resultante de la división de un globo de terreno rural mayor.

Parcelación: es el reparto de un terreno rural en parcelas.

Parcelador: es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente, emprenda o lleve a cabo una parcelación, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Lotificación.

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

Patio: es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción pueden tomar aire y luz para sus habitaciones (ver habitación).

Perfil de construcción: es la intersección de un plano perpendicular al parámetro exterior de la edificación.

Piso adicional: ver desván.

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

Reforma locativa: es el proceso de sanear o recuperar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

Reforma sustancial: es el proceso de sanear o recuperar una edificación alterando la densidad y/o usos, diseños estructurales vigentes.

Reglamentación: es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y contemplan al desarrollo general o particular de la ciudad y áreas de influencia o áreas específicas.

Reglamento Interno: es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y contemplan el desarrollo general o particular para una zona determinada.

Reloteo: es la modificación de la distribución, áreas o formas de un loteo.

Servicios públicos: son los indispensables para el desarrollo y funcionamiento normas de la comunidad, atendiéndose a las necesidades de higiene, comunidad, comodidad, seguridad, agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfono, energía eléctrica, suministrada por la ciudad.

Tratamiento: es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

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

Usos compatibles: es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función de uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Piso fino: es el acabado superior definitivo de un piso.

Piso último: ver último piso

Plan piloto: se entiende por plan piloto en este reglamento, un planeamiento urbanístico básico que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo de la ciudad.

Plataforma básica:

En algunas zonas comerciales, es el conjunto de los primeros pisos de la construcción, que tiene determinadas altura obligatoria.

Redesarrollo:

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

Reglamento de zonificación: ver zonificación - reglamento.

Reglamento de la urbanización: es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de lotificación y zonificación que le puede corresponder a cada urbanización y debe ser decretado por la Junta de Planeación de la ciudad.

Regularización de una vía: es el ordenamiento de sus elementos para obtener un ancho informe.

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

Sardinell o bordillo: es la faja cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada y un separador.

Semisótano: es toda dependencia parcialmente localizada por debajo del nivel natural del terreno que tenga por lo menos una fachada con ventanas (véase sótano).

Separador: es la faja que separa dos calzadas.

Sótano: dependencia sin fachada localizada por debajo del nivel natural del terreno o la parte del semisótano distante más de siete (7) metros de la ventana.

Supermanzana: es un loteo residencial, es una agrupación de lotes de características semejantes, que disponen de facilidades adecuadas en cuanto a parque, separación entre la circulación de vehículos y la de peatones, estacionamiento para vehículos y puede incluir además zonas destinadas a comercio residencial y edificios multifamiliares.

Supermercado: ver, autoservicio.

Transferencia de dominio: es la obligación que adquiere quien emprenda un loteo de entregar a la municipalidad respectiva, las zonas destinadas al uso público, junto con las obras e instalaciones que requieran la respectivo loteo.

Trocha, carril o canal de circulación: es la superficie en que se divide longitudinalmente una calzada y de ancho suficiente para la circulación de un vehículo.

Último piso: es el piso superior de un edificio. A partir de la aprobación de este Reglamento, la posición del último piso será determinada por las normas de altura de edificación y número de pisos. (ver desván).

Urbanización: Es una loteo o subdivisión de un globo de terreno urbano en área destinada a uso público y áreas destinadas al uso privado, integradas por los lotes o solares dotados de servicios completos, para edificar en ellos construcciones de conformidad con el reglamento de Loteo y Zonificación de la ciudad.

Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que, en su propio nombre o en el del propietario o propietarios de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo una urbanización, o parcelación, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Loteo.

Usos: es la destinación o empleo que se da a un terreno o a una construcción o a partes de éstos.

Uso Anexo: es el uso secundario o accesorio de un uso principal.

Uso complementario: es el que atribuye al mejor funcionamiento del uso principal en un área de actividad.

Uso principal: es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividades.

Zona vial: es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía para automotores o para peatones.

Zonificación: es la división territorial de una ciudad de zonas y áreas de actividades con el fin e regular en forma ordenada los usos e intensidades de estos a los cuales se destina el territorio y las características urbanísticas de las edificaciones.

Uso con licencia especial: es el uso que requiere un permiso por parte de la Junta de Planeación Municipal.

Uso principal: es el uso predominante.

Vía: es la zona de uso público destinada al movimiento de vehículos y peatones diseñada como calle, autopista, arteria, avenida, carretera penetración o en otra forma.

Vía nacional escénica: es la vía de enlace nacional que permite el tránsito de toda clase de vehículos (pesados, comerciales, etc) a muy alta velocidad y sirve de acceso rápido a las zonas de futura ampliación de la ciudad. Por su trazado en la topografía pretende valorizar el paisaje.

Vía V-1: es la vía de enlace regional que permite el tránsito de toda clase de vehículos (pesados, comerciales, etc) a muy alta velocidad y sirve de vía de

comunicación entre la ciudad y la vía Nacional Escénica. No se ha utilizado en el plan.

Vía V-2: es la vía cuya longitud y características facilitan el enlace o conexión entre varios puntos importantes de la ciudad. Son las vías de mayor tráfico dentro de ella.

Vía V-3: Es la vía de enlace y límite a las comunidades y conecta vías V-1, V-2, y V-3.

Vía V-4: es la vía urbana de penetración a las comunidades y sirve de límite a los barrios y supermanzanas.

Vía V-5: Es la vía urbana de servicio interno en los barrios y supermanzanas.

Vía V-6: es la vía urbana destinada al tránsito de peatones ocasionalmente de vehículos livianos.

Vía V-7: es la vía mínima destinada exclusivamente al tránsito de peatones, o para dar paso a redes de servicios públicos y desagües pluviales.

Vivienda unifamiliar: es la construcción que sirve de alojamiento para una sola familia.

Vivienda multifamiliar: es la construcción que sirve de alojamiento a más de una familia.

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

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

Zonas comunales: son las áreas verdes y culturales cedidas por el urbanizador y destinadas a uso público.

Zonas de uso público: son las destinadas para uso o servicio de la comunidad.

Zonas verdes: son espacios abiertos:

- a) De uso público, destinados a jardines infantiles, campos deportivos y cementerios.
- b) De uso privado, como un club campestre particular.

Zonificación Reglamento: Es el conjunto formado por el texto de las normas de zonificación y el mapa de zonas.

VIVIENDA COMPRENDE:

Zona RESIDENCIAL TIPO 1 de alta densidad y edificaciones antiguas de construcción ya deteriorada.

Zona RESIDENCIAL TIPO 2 zona residencial de densidad media para vivienda continua con edificaciones en condiciones medias en cuanto a calidad, con servicios adecuados.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 residencial de media densidad para vivienda continua y edificaciones con especificaciones buenas de habitabilidad, servicios públicos y vías buenas.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 Especial son aquellas ubicadas en sectores buenos en cuanto a ubicación dotación de servicios, con bajas densidades.

3. ZONIFICACIÓN

Zonificación es la caracterización de las distintas áreas, para determinar el uso de la tierra, reglamentando las que deban destinarse a diferentes desarrollos urbanos con el fin de lograr unos objetivos pre-definidos de acuerdo al modelo de crecimiento que se pretenda alcanzar.

La zonificación se hace con el fin de establecer una política de propósitos urbanísticos a alcanzar que atiendan los dos aspectos fundamentales del desarrollo de la ciudad:

- Consolidación y ordenamiento de la ciudad antigua
- La expansión racional y planificada de la ciudad moderna.

La base fundamental para lograr una zonificación adecuada es adelantando un censo detallado a nivel predial, de la utilización actual del suelo con el fin de analizar el contexto urbanístico real y así poder inferir cual es la organización esperada de acuerdo con la vocación propia de cada sector, a fin de establecer la norma que permita obtener los resultados programados, cuyo fin específico es el de lograr beneficios sociales en lo que se refiere a tener un habitat saludable, agradable y que permita generar un nivel adecuado de desarrollo y crecimiento.

3.1 AREAS DE ACTIVIDAD (ver plano 1)

Son las divisiones del área urbana para efectos de asignación de usos y demás reglamentaciones urbanísticas. Las zonas urbanas se dividen en áreas de actividad múltiple y en áreas de actividad especializada.

3.1.1 Areas de Actividad Múltiple

Son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por sus características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de varias actividades, por lo tanto muestran tendencias a la mezcla de sus usos urbanos y a la intensificación de algunas de ellas, esto se presenta especialmente con los usos comerciales.

3.1.2 Áreas de Actividad Especializada

Son aquellas que presentan un uso predominante que las caracterizan y a partir del cual, se establecen la reglamentación y restricciones de los otros usos permitidos en el área.

3.2 NORMA DE USO (Ver plano 2)

La determinación de las áreas de actividad está estrechamente relacionadas con el uso del suelo principalmente en lo que se refiere con la actividad especializada, lo que necesariamente requiere establecer una norma de uso (entendida ésta como la presentación espacial en un plano de la zonificación de los diferentes usos que se encuentran actualmente), que permita direccionar la utilización del suelo urbano de una manera racional, especializando las diferentes áreas en usos que mejoren las condiciones de la población, evitando el crecimiento desordenado de las diversas actividades.

De acuerdo a la evaluación de la utilización actual del suelo se encuentran definidas zonas específicas las cuales se clasificaron de la siguiente forma:

- Áreas de uso comercial mixto
- Áreas de uso residencial
- Áreas de uso institucional
- Áreas para futuros desarrollos
- Áreas de protección
- Áreas de parques y zonas verdes
- Área Industrial

Áreas de actividad Comercial Mixto: Es el uso que se designa al suelo como lugar para la localización de establecimientos comerciales, oficinas, servicios y alojamientos temporales, entre otros, por lo general se encuentra asociado con otro tipo de actividad específica, especialmente con el uso residencial.

Área de actividad residencial: Son áreas destinadas como lugar de habitación para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se caracteriza por la concentración de unidades, agrupaciones o conjunto de viviendas en edificaciones unifamiliares, bifamiliares, o multifamiliares desarrolladas en la totalidad del área, lo que implica la reglamentación de otros usos complementarios y compatibles junto con el desarrollo de las restricciones y prohibiciones que estos usos conlleven.

Áreas de actividad Institucional: Destinado a funciones de servicio a la comunidad, para garantizar la educación, la atención, el recreo y esparcimiento, pueden ser de

carácter público y privado. Comprende los equipamientos administrativos, culturales, religiosos, salud, cementerios, cárceles, parques, entre otros.

Areas de actividad Industrial: Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares independiente de cual sea su tecnología, por lo general están asociados con el uso de vivienda y el uso comercial dependiendo el tipo de industria clasificada conforme a los impactos ambientales, urbanos y sociales que causen.

Areas para futuros desarrollos: Son zonas que se encuentran dentro del perímetro urbano pero que aún no han tenido procesos de construcción y se encuentran como espacios para procesos urbanos futuros.

Areas de protección: Se denominan así por ser zonas que desde el punto de vista ambiental requieren de tratamientos especiales lo que genera restricciones en los usos por considerarse de interés comunitario.

Areas de parques y zonas verdes: Son áreas que aunque son institucionales por su connotación para la recreación, es importante separarlas, por las restricciones para actividades particulares que presentan y debido a que el municipio debe velar por su cuidado y mantenimiento es importante su clasificación mucho más específica.

Como dentro de cada una de las zonas en que se ha clasificado el uso, se puede requerir algunas normas de tipo específico con respecto a densidades, restricciones, etc bien sea en la actualidad o hacia el futuro, se considera necesario una delimitación más detallada, tratando de homogenizar algunas zonas, que permitirán realizar dicha tarea de una forma más eficiente, específicamente en lo que se refiere a las diferentes normas dentro de una zona de actividad específica o dentro de un área con un uso determinado. De acuerdo con lo anterior se presenta la siguiente clasificación específica de los usos así:

- Comercio turístico especial
- Comercio servicios turísticos
- Comercio mixto
- Comercio pesado
- Industrial comercial
- Residencial tipo 1
- Residencial tipo 2
- Residencial tipo 3
- Desarrollo Residencial Tipo 1
- Desarrollo Residencial Tipo 2

- Desarrollo Residencial Tipo 3
- Desarrollo Residencial tipo 3 Especial.

En municipios como Paipa, la zonificación urbana tiene que contemplar la existencia de mezclas de usos lo que lleva a tener en cuenta otra clasificación, que servirá de pauta para expedir una norma de los usos permitidos, restringidos o no permitidos que debe ser manejado de forma puntual a nivel predial, acerca de los usos de los predios; esta clasificación es la siguiente:

- Uso principal: Es aquel que corresponde a la tendencia general de la zona, tomado por así por la existencia de un alto porcentaje de predios dedicados a determinada actividad, la cual determina el uso que debe ser normatizado para su consolidación, organización, regularización y racionalización.
- Uso complementario: Es aquel que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal. Debe estar en menor intensidad que el uso principal.
- Uso restringido: El que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero puede desarrollarse bajo determinadas condiciones sin afectar al uso principal.
- Uso Prohibido: Es aquel que afecta totalmente el uso principal por lo tanto no es permitido bajo ninguna condición.

3.3 AREAS DE TRATAMIENTO O DE ACTUACIONES (ver plano 3)

Para las diferentes áreas zonificadas se puede establecer una serie de normas particulares tendientes a regular algunas de ellas con tratamientos especiales que permitan establecer una cierta dinámica deseada.

“Los tratamientos son los mecanismos normativos que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, en el espacio público y en las edificaciones, según sus características y de acuerdo con el modelo territorial”.

“El espacio urbano se caracteriza en sus diversas áreas, por diversos elementos que le imprimen su carácter o estructura propia. Es así como en áreas de actividad múltiple y especializada encontramos sectores cuyo origen difiere en el tiempo, sus edificaciones presentan diferentes grados de vetustez, cuyos usos predominantes y complementarios aparecen en intensidades variables y sus estructuras son escenarios de procesos económicos y sociales muy diferentes. Así mismo, el espacio urbano es esencialmente dinámico y su carácter y estructura varían en el tiempo en función, por una parte de su localización con respecto a zonas de empleo y evolución que éstas presentan en el tiempo, y por otra parte dependiendo de su integración o no al proceso productivo que haya caracterizado la el municipio”.

“Cada uno de los tratamientos tiene objetivos particulares, se aplica en áreas delimitadas de la ciudad y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten normatizar adecuadamente las distintas situaciones del territorio urbano”. Los tratamientos aplicables al municipio de Paipa son: desarrollo, consolidación, y conservación.

De Desarrollo:

Objetivo del Tratamiento de Desarrollo: Orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados, al desarrollo urbano de la ciudad. Es aplicable en áreas urbanas y de expansión.

“El proceso de urbanización se define como “la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público o social para el desarrollo de sus construcciones”.

El tratamiento de desarrollo se aplica a todos los suelos urbanos que no han sido objeto del proceso de urbanización. Se excluyen de esta clasificación a los predios que se les haya expedido licencia de construcción que estén de acuerdo a los planteamientos del POT siempre y cuando ésta se encuentre vigente.

De Consolidación:

Objetivo del Tratamiento de Consolidación: Orientar, incentivar, adecuar o modificar los procesos de transformación de las áreas de la ciudad ya desarrolladas para lograr coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público.

De Protección:

Objetivo del tratamiento: Orientar la conservación de zonas que por su importancia ambiental o de seguridad requieren de tratamientos especiales lo que genera restricciones en los usos por considerarse de interés comunitario.

- Ferrocarril: 10 metros medidos desde el eje a cada lado.
- Línea alta tensión: 12 metros medidos desde el eje a cada lado
- Río Chicamocha: 30 metros a cada lado medidos desde el borde.
- Quebrada Valenci, el Rosal y Toibita – 10 metros medidos desde el eje a cada lado.
- Lago Sochagota: 40 metros por todo el perímetro medidos desde el borde seco.

4. NORMATIVIDAD ESPECIFICA POR USO

4.1 ZONAS RESIDENCIALES -R-

ARTICULO 1. DEFINICIONES

Zona RESIDENCIAL TIPO 1 de alta densidad y edificaciones antiguas de construcción ya deteriorada.

Zona RESIDENCIAL TIPO 2 zona residencial de densidad media para vivienda continua con edificaciones en condiciones medias en cuanto a calidad, con servicios adecuados.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 residencial de media densidad para vivienda continua y edificaciones con especificaciones buenas de habitabilidad, servicios públicos y vías buenas.

Zona RESIDENCIAL TIPO 3 Especial son aquellas ubicadas en sectores buenos en cuanto a ubicación dotación de servicios, con bajas densidades.

ARTICULO 2. ACLARACION NORMAS GENERALES:

Las siguientes normas generales regirán para las zonas residenciales –R- con tratamiento de desarrollo y para la zona de expansión urbana.

Para las zonas residenciales –R con tratamiento de conservación **El Paramento** será el que esta definido por parte de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 3. ANTEJARDINES

Los antejardines serán establecidos de acuerdo al tratamiento y la zona de uso (Ver anexo 3).

PARAGRAFO 1.

No se permitirán construcciones, anexos ni estacionamientos sobre áreas de antejardines.

PARAGRAFO 2

En las áreas de actividad comercial mixta múltiples, los antejardines podrán ser tratados como zona dura arborizada, sin que obstaculice el libre tránsito peatonal. En las áreas de actividad residencial los antejardines deberán ser empradizados y arborizados.

ARTICULO 4. NUMERO DE PISOS

En todas las zonas residenciales, regirán la siguientes alturas y número de pisos máximos.

- a. Para vivienda unifamiliar o Bifamiliar: Número de pisos máximo dos (2) y altillo..
- b. Para vivienda multifamiliar: número de pisos máximo cuatro (4) y altillo.

La altura total de una edificación comprende cualquier tipo de uso o actividad a excepción de los espacios destinados a tanques o a cuartos de máquinas. Los semisótanos solamente se permitirán para estacionamientos y cuartos de máquinas.

PARAGRAFO 1. ALTURAS POR USO ESPECIFICO,.

- Para zona residencial – R1– se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar o sea 2 pisos y altillo.
- Para zona residencial –R2- comprendida entre la autopista central del norte y límite norte del perímetro urbano se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar o sea 2 pisos y altillo.
- Para zona residencial – R2 – comprendida entre la Autopista Central del norte y El Río Chicamocha, se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar (2 pisos y altillo) y vivienda multifamiliar (4 pisos y altillo).
- Para zona residencial – R3 – y R3 Especial se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar (2 pisos y altillo) y vivienda multifamiliar (4 pisos y altillo).

ARTÍCULO 5. VOLADIZOS

Dentro de la área residencial se permitirán voladizos con las siguientes dimensiones: (Ver Anexo 3).

ARTICULO 6. PATIOS

Los patios que se planteen en las áreas de actividad residencial para luz y ventilación de alcobas o zonas sociales deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Para edificaciones de 1 a 3 pisos, tendrá un área de 9m² y un lado menor de tres (3) metros como mínimo.

- b. Para construcciones de cuatro (4) pisos y altillo tendrá un área de 12m² y un lado menor de 3 metros como mínimo.

ARTICULO 7. CERRAMIENTO.

No se permitirán cerramientos en las zonas destinadas a parque, servicios comunales de protección ambiental y vías de uso público, los muros o paredes que sirvan de división a los lotes o que delimiten patios, tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

Las culatas serán tratadas arquitectónicamente con materiales que no requieran conservación. En los antejardines se permitirán cerramientos contra linderos vecinos y sobre el paramento oficial del lote, con una altura máxima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) así: Un zócalo de sesenta centímetros (0.60 m) de altura máxima.

Un cerramiento transparente en un 70% como mínimo y de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) de altura máxima.

ARTICULO 8. GARAJES.-

En las zonas Residenciales tipo 3 Especial se exigirá un garaje cubierto por cada lote o vivienda. Para las otras zonas residenciales, se exigirá solamente un sitio para estacionamiento, dentro de la línea de paramento.

ARTICULO 9. DENSIDADES ADOPTADAS, AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE

En las zonas residenciales regirán las siguientes densidades, áreas y frentes mínimos de lote (ver anexo 3).

ARTICULO 10. AREAS DE CESION POR LOTE.

En todas las zonas residenciales regirán las siguientes áreas de cesión por lote así:

Toda urbanización o lotificación mayor a cuatro (4) viviendas deberá prever u ceder a título gratuito al Municipio de Paipa, las áreas mínimas que se requieran para los usos públicos con base en porcentaje sobre el área urbanizable de los terrenos que van a ser urbanizados:

PARAGRAFO 1: Las áreas de cesión están destinadas, así:

1. Urbanizaciones de densidad alta
 - Más de 60 unidades de vivienda por hectárea.
 - Porcentaje a ceder: 25%. Distribuidos así:
 - 7.5% a ceder para servicio comunal
 - 17.5% a ceder para zona verde.
2. Urbanizaciones de densidad media alta
 - De 40 a 60 unidades de vivienda por hectárea.
 - Porcentaje ceder:17%. Distribuidos así
 - 5.1% a ceder para servicios comunal
 - 11.9% a ceder para zona verde
3. Urbanizadores de densidad media
 - De 20 a 40 unidades de vivienda por hectárea.
 - Porcentaje a ceder: 13%. Distribuidos así:
 - 3.9% a ceder para servicios comunal
 - 9.1% a ceder para zona verde
4. Urbanizadores de densidad baja
 - Menos 20 unidades de vivienda por hectárea
 - Porcentaje a ceder: 13%. Distribuidos así
 - 3.9% a ceder para servicios comunal
 - 9.1% a ceder para zona verde

PARAGRAFO 2.

Los porcentajes de cesión deben calcularse sobre el área neta resultante después de excluir:

- Canales
- Area no edificable
- Vías de Plan Vial
- Afectaciones de cuerdas de alta tensión.

En desarrollos multifamiliares la zona de aislamiento entre edificios se considera como áreas no edificables.

PARAGRAFO 3:

Toda urbanización deberá ceder al municipio el área necesaria para la apertura de vías de la malla vial urbana de acuerdo a la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 11. AREA DE OCUPACION

El área de ocupación será establecida de acuerdo a la zona de uso (ver anexo 3).

ARTICULO 12. AREA DE CONSTRUCCION.

Las áreas de construcción serán establecidas de acuerdo a la zona de uso (ver anexo 3).

ARTICULO 13. AISLAMIENTOS

Para las zonas residenciales R1, R2 y R3 solamente se les exigirá el aislamiento cuando el predio vecino lo haya establecido.

PARAGRAFO 1.

Para la zona residencial R3 en tratamiento de desarrollo si será obligatorio el Aislamiento posterior y será de 3 metros.

ARTÍCULO 14. AISLAMIENTOS PARA SISTEMAS DE AGRUPACIONES O CONJUNTOS.

Se deberán prever aislamientos mínimos contra predios vecinos y entre edificaciones equivalentes a la altura de la construcción contabilizada desde el primer piso según el piso en que se ubique así:

- a. Contra predios vecinos: alturas de uno a cuatro pisos y altillo, los aislamientos serán de cinco (5) metros como mínimo.
- b. Entre edificaciones los aislamientos serán de seis (6) metros como mínimo.

PARAGRAFO 1.

En caso de plantearse soluciones de loteo para construcciones pareadas, se aceptarán los aislamientos laterales a un solo costado de cada uno de los lotes.

PARÁGRAFO 2.

Los aislamientos a que hace referencia el presente artículo, se medirán a partir del primer piso inclusive en el caso de aislamientos entre edificaciones se exigirá siempre y cuando se trate de fachadas paralelas enfrentadas y exista servidumbre de vista entre ellas. Para contabilizar los aislamientos exigidos se asumirá una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) por piso.

PARÁGRAFO 3.

En caso de que por la ubicación o forma de las edificaciones los lados de esta no sean paralelos entre sí o al lote, o en casos de que siendo paralelos al lote, la edificación presente avances o retrocesos, podrán aceptarse los aislamientos por promedio así:

$$\frac{A+B+C+D}{\text{Número total de medidas}} = X \text{ (aislamientos)}$$

Los puntos mínimos de estos aislamientos nunca podrán ser inferiores a tres metros (3 m). Para edificaciones menores de tres pisos de cualquier área en la cual se permitan avances se deberá compensar con áreas de retrocesos adicionales.

ARTÍCULO 15. AISLAMIENTOS PARA ZONAS R3 ESPECIAL

Contra predios vecinos, serán de siete metros (7 m) como mínimo a partir del primer piso; entre edificaciones será las 2/3 partes de la altura, mínimo a partir del primer piso, cuando exista servidumbre de vista y enfrentamiento de fachada. En caso contrario será de cinco metros (5 m) mínimo a partir del primer piso.

PARÁGRAFO 1.

En caso de que por la ubicación o forma de las edificaciones, los lados de esta no sean paralelos entre sí, o al lote se podrán aceptar los aislamientos por promedio con un punto mínimo de cinco metros (5 m) para edificaciones de 1 a 3 pisos.

PARÁGRAFO 2.

En caso de que un proyecto contemple edificaciones con diferentes alturas, los aislamientos se podrá contabilizar sobre el promedio de las alturas.

ARTÍCULO 16. CONSERVACIÓN PAISAJISTICA Y AMBIENTAL.

La arborización y elementos naturales de valor ecológico y paisajístico no podrán ser destruidos con el desarrollo de las edificaciones, éstas podrán plantearse en núcleos de edificaciones con el fin de permitir una relación visual hacia el lago Sochagota y hoteles. Para efectos estos se harán proyecciones perpendiculares en planta de la masa construida, respecto a la línea recta que une los vértices del predio, los cuales en ningún caso podrán sobrepasar el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de estas líneas.

En caso de encontrar irregulares o que no cumplan con las condiciones anteriores, a la oficina de Planeación Municipal, con base en el levantamiento topográfico del predio y la situación de éste con respecto a la ciudad y el punto de atracción del Lago Sochagota, definirá las líneas sobre las cuales se harán sus proyecciones.

ARTÍCULO 17. PRESENTACION DE INFORMACION.

Para efectos de lo anterior es indispensable presentar ante la oficina de Planeación Municipal, el levantamiento topográfico, detallado que incluya los siguientes elementos de información:

- a. Arborización existente.
- b. Curvas de nivel, debidamente acotadas y demás accidentes topográficos existentes en el predio.
- c. Cortes longitudinales y transversales de terreno.
- d. Redes de servicio existentes, tales como las líneas de alta tensión, canales, tráfico vehicular (vías).
- e. Este levantamiento topográfico deberá estar referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y presentado dentro de los formatos exigidos para tales fines, por La oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 18. EMPATES CON EDIFICACIONES VECINAS.

Todas las construcciones que se levanten en zonas residenciales, deberán buscar soluciones de empates de pisos y en alturas con las construcciones adyacentes. La oficina de Planeación Municipal de Paipa, podrá negar o suspender las licencias de las construcciones que no se ajusten a esta disposición.

ARTICULO 19. PROYECTOS DE CONJUNTO.

Podrán levantarse proyectos de conjuntos en cualquier zona residencial siempre y cuando:

- a. El área del lote no sea inferior a tres mil metros cuadrados (3.000 m²).
- b. Satisfaga necesidades de servicios comunales de la vivienda de acuerdo con lo especificado en el reglamento de zonificación.

4.2 ZONAS COMERCIALES -C-

ARTICULO 20. DEFINICION.

Las zonas comerciales para efectos del presente acuerdo o reglamento se dividen en:

- Comercio turístico especial
 - Comercio mixto
 - Comercio servicios turísticos
 - Comercio pesado
 - Industrial comercial
- a. Comercio mixto son zonas de comercio comunal o residencial, destinadas a la venta al detal, de artículo de primera necesidad para las zonas residenciales.
 - b. Comercio servicios turísticos o zonas de comercio general, destinadas a establecimientos comerciales, bancarios, profesionales y de administración en general, que presten servicios a toda la ciudad o parte de ella.
 - c. Zonas de comercio pesado destinadas a establecimientos comerciales, cuyos servicios complementen las actividades de las zonas de comercio general y las zonas industriales.
 - d. Industrial comercial son aquellas donde se ubican aquellos establecimientos dedicados a la transformación de materias primas en coexistencia con establecimientos comerciales.

ARTICULO 21. USOS EN LAS ZONAS DE COMERCIO MIXTO-

Se presentan los usos principales, complementarios y restringidos en el cuadro anexo de usos.

ARTICULO 22. USOS EN LAS ZONAS DE COMERCIO SERVICIOS TURISTICOS.

Se presentan los usos principales, complementarios y restringidos en el cuadro anexo de usos.

ARTICULO 23. USOS EN ZONAS DE COMERCIO PESADO

Se presentan los usos principales, complementarios y restringidos en el cuadro anexo de usos.

ARTICULO 24. AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE

En las zonas comerciales regirán las áreas y frentes mínimos de lote.

- a. Zona de Comercio mixto y comercio servicios turísticos y comercio pesado, regirán las mismas de las zonas residenciales aledañas
- b. Zona comercio turístico especial e industrial comercial, trescientos cincuenta metros cuadrados de área (350 m²) y un frente mínimo de 10 metros.

ARTICULO 25. AREA DE OCUPACION.

En las áreas comerciales se permitirán las siguientes áreas de ocupación:

- a. Zona de comercio mixto y comercio, servicios turísticos y comercio pesado, se permitirá las mismas áreas de ocupación especificadas para las zonas residencial.
- b. Zona comercio turístico especial e industrial comercial (para el primer piso, mezzanine, segundo y tercer piso), plataforma básica el 85% del área del lote.

ARTICULO 26. AREA DE CONSTRUCCION.

En todas las zonas comerciales se permitirán las siguientes áreas de construcción:

- a. Zona de Comercio mixto y comercio servicios turísticos y comercio). Las mismas áreas de construcción especificadas para las zonas residenciales aledañas.
- b. Zona comercio turístico especial e industrial comercial, se permitirán las siguientes áreas de construcción: para plataforma básica el pisos 1, 2, 3, 170% del área del lote. Para la torre el 230% del área del lote.
- c. Existirán los mismos aumentos del área de construcción para lotes ubicados sobre vías mayores de 30 metros, parques o espacios abiertos especificados para zonas residenciales.

ARTICULO 27. ALTURA Y NUMERO DE PISOS.

En las zonas comerciales regirán las siguientes alturas de pisos máximos.

- a. Zona de comercio pesado –CP- y zona industrial comercial –IC- se permitirá una altura máxima de 2 pisos y mezanine.
- b. Zona de comercio mixto –CM-, comercio de servicios turísticos –CST-, y la zona de comercio turístico especial –CTE-, se permitirá una altura máxima de 5 pisos

PARAGRAFO 1.

En la zona de comercio pesado –CP- cuyos predios tengan frente sobre la autopista central del norte se permitirá una altura máxima de 2 pisos y mezanine.

PARAGRAFO 2.

Para los predios con frente sobre el Parque Jaime Rook se permitirá una altura mínima y máxima de 5 pisos en construcciones aledañas a las de patrimonio de conservación.

ARTICULO 28. AISLAMIENTOS.

Para los aislamientos laterales y posteriores regirán los establecidos para las zonas residenciales aledañas.

PARAGRAFO 1.

Para los aislamientos anteriores se deberá respetar el perfil de la vía y empatarse con el paramento aledaño.

ARTICULO 29. PATIOS

Los mismos acordados para las zonas residenciales cuya altura sea mayor de dos (2) pisos.

ARTICULO 30. CERCAS O CERRAMIENTOS

Los mismo acordados para las zonas residenciales.

ARTICULO 31. GARAJES.

Los mismos acordados para las zonas residenciales

ARTICULO 32. ESTACIONAMIENTOS.

- a. Para almacenes y oficinas un estacionamiento por cada cuarenta (40) metros de área bruta.
- b. Para iglesias, cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares de reunión pública, un estacionamiento por cada treinta asientos o fracción.

- c. Para restaurantes, fuentes de soda, griles, cabarete y similares, un estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de área bruta o fracción, en caso de prestar servicio público en sus vehículos, requerirá espacios adicionales, que serán señaladas por la oficina de Planeación Municipal.
- d. Para hoteles y similares un estacionamiento por cada diez (10) camas o fracción.
- e. Para mercados, supermercados y bazares, un estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m²) o fracción de área bruta.

PARAGRAFO 1.

Si el proyecto de construcción para comercio pesado Zona comercio turístico especial e industrial comercial no contempla la suficiente área de descargue, se exigirá un retroceso de tres (3) metros a todo lo largo de los lotes dedicados a tal fin.

ARTICULO 33. AVISOS.

Se permitirán únicamente avisos comerciales que cumplan los siguientes requisitos.

- a. La suma de las áreas de los anuncios no será mayor de quince (15%) del área de la fachada del local, ni mayor de cuatro metros (4 m²) regirá la medida menor.
- b. Los avisos no podrán ser con iluminación intermitente.
- c. Localización: los anuncios serán fijados a las fachada local y deberán ser paralelos.

Ningún anuncio podrá sobresalir el paramento. Únicamente se permitirá la colocación de estos anuncios en edificios o partes de estos, destinados al esparcimiento o a la venta de la mercancía.

ARTICULO 34. COMERCIO LOCALES.

En las zonas residenciales ya desarrolladas, que carezcan de zonas de comercio, se podrá permitir el uso Comercio mixto en los primeros pisos construidos en lotes localizados en las esquinas de manzanas. En estos casos, las construcciones dedicadas a comercio deberán regirse por las disposiciones acerca del área del lote, índice de ocupación, antejardines, retrocesos laterales establecidos por las zonas residenciales respectivas.

ARTICULO 35. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN ZONAS DE COMERCIO GENERAL

Los establecimientos con usos industriales 1 y 2 en zonas comerciales deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Que las ventas sean al detal en el lugar de producción en un lugar con carácter de almacén.
- b. Que esa área no exceda de seiscientos metros cuadrados (600 m²).
- c. Que no ocasionen molestias a los vecinos (ruidos, olores, impactos ambientales urbanísticos y sociales, etc).
- d. Que no utilicen más de quince (15) caballos de fuerza (HP) trifásica.
- e. Que el taller de producción no sea visible frente a la calle.

ARTICULO 36. EDIFICACIONES CONTINUAS ADOSADAS O PAREADAS.

- 1) La Junta de Planeación podrá fijar zonas para edificaciones continuas adosadas o pareadas, cuando el desarrollo anterior a este así lo exige.
- 2) Los propietarios, de común acuerdo podrán fijar una reglamentación especial para construcciones continuas, pareadas o adosadas en dos o más lotes contiguos o adyacentes que cumplan con las especificaciones señaladas para planes de conjunto, en la cual se fijen alturas o retrocesos y aislamientos iguales con el fin de lograr una unidad en el conjunto.

Esta reglamentación debe ser presentada para el estudio y la aprobación de la Junta de Planeación, con el compromiso de ser protocolizado junto con la escritura pública de cada lote, obligándose tanto el propietario como sus cohabitantes a su cumplimiento.

Una vez aprobada por la Junta de Planeación, se pondrá en vigencia por decreto de la Alcaldía Municipal.

PARAGRAFO 1.

Todo propietario de lote cobijado por las mencionadas reglamentaciones, podrá exigir judicialmente a los demás propietarios su cumplimiento.

ARTICULO 37. CESIONES PARA AGRUPACIONES COMERCIALES.

Establecer como cesión para agrupaciones industriales el diez por ciento (10%) como mínimo del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

1. Uso recreativo: A partir de mil metros cuadrados (1.000 m^2) de área construida, se exigirá un área equivalente al cincuenta por ciento (50%) como mínimo de la cesión.
2. Uso mixto. Hasta mil metros cuadrados (1.000 m^2) de área construida se exigirá, área equivalente al quince por ciento (15%) del área total de la cesión para juegos infantiles, y a partir de mil metros cuadrados (1.000 m^2) se exigirá el cuarenta por ciento del área total de la cesión para usos tales como guardería.
3. Uso administrativo. A partir de mil metros cuadrados (1.000 m^2) de área construida se deberá contemplar un área para administración, seguridad y control, equivalente al diez por ciento (10%) de la cesión, con un área mínima de quince metros cuadrados (15 m^2).

PARÁGRAFO 1.

Para agrupaciones con menos de mil metros cuadrados de construcción (1.000 m^2) de área construida se deberá contemplar un área para administración, seguridad y control, equivalente al diez por ciento (10%) de la cesión, con área mínima de quince metros cuadrados (15 m^2).

PARÁGRAFO 1.

Para agrupaciones con menos de mil metros cuadrados de construcción (1.000 m^2) no se exigirá cesión.

PARAGRAFO 2.

Las zonas verdes que planteen deberán arborizarse y deberán plantearse en globo y por grupos de edificación.

PARAGRAFO 3.

Las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo podrán estar ubicadas dentro de la construcción.

PARAGRAFO 4.

Se podrán contabilizar dentro de la cesión hasta el veinticinco por ciento (25%) como máximo el área destinada para estacionamientos exigidos por la norma.

PARAGRAFO 5.

Cuando de planten agrupaciones por etapas, las cesiones se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

ARTICULO 38. DE LAS VIAS PRIVADAS Y LOS ESTACIONAMIENTOS

La vía o vías de acceso vehicular principal a una agrupación y/o conjunto arquitectónico, que tenga un carácter de uso privado comunal, deberán tener un ancho mínimo de 8 metros.

Cuando una agrupación y/o conjunto contemple vías de tráfico vehicular secundario que recojan el tráfico total vehicular del desarrollo y se utilicen como vía de accesos directos a núcleos de edificaciones o zonas de estacionamientos comunales, podrá tener un ancho mínimo de seis metros (6 m).

PARAGRAFO 1.

Cuando existan tramos en el trayecto de estas vías privadas secundarias que no contemplen acceso directo a estacionamientos y parqueos sobre ellas, podrá reducirse el ancho de la vía a cinco metros (5 mts), en tramos no superiores a quince metros (15 mts).

PARAGRAFO 2.

Las áreas correspondientes a las vías de acceso particular no se computaran dentro de las cesiones.

PARAGRAFO 3.

Las vías de acceso a la agrupación y/o conjunto deberán tratarse con materiales que garanticen la estabilidad de la misma, no requieren conservación y mantengan la unidad arquitectónica del conjunto y/o agrupaciones.

PARAGRAFO 4.

Los estacionamientos para visitantes deberán ubicarse a nivel de terreno e independientemente de los privados para residentes.

PARAGRAFO 5.

El área mínima requerida para cada cupo de parqueo deberá ser de cinco metros (5 mts) por dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts) para automóviles.

PARAGRAFO 6.

En caso de plantearse bahías de parqueo, estas solo podrán situarse sobre vías de tráfico vehicular secundarias de la agrupación y/o conjunto y tendrán las mismas dimensiones estipuladas de las áreas de parqueo anteriormente descritas, aceptándose la vía como zona de maniobra.

4.3 ZONAS DE USO INSTITUCIONAL

ARTICULO 39. DEFINICION.

Son aquellas áreas destinadas por la nación, el departamento, el municipio o entidades particulares, para fines administrativos, institucionales o de utilidad pública, tales como: mercado público central de abastos, aeropuertos, terminal de buses, estación del ferrocarril, ciudad universitaria, hospitales, cementerios, instituciones estatales, educativas, culturales de social y servicios públicos. Las normas y reglamentos para edificaciones en estas zonas, será materia de estudio especial por parte de la Oficina de Planeación Municipal. Para lo cual se tendrán en cuenta las reglamentaciones establecidas en las zonas aledañas y las necesidades específicas de las construcciones.

PARAGRAFO1.

Aeropuerto.- Las construcciones en las vecindades del aeropuerto tendrán alturas variables de acuerdo con la legislación nacional vigente sobre la materia. Las edificaciones y los anuncios luminosos dentro de este radio, requerirán un permiso del Departamento de Aeronáutica Civil.

4.4 ZONAS DE PARQUES Y ZONAS VERDES

ARTICULO 40. DEFINICION.

Estas zonas están destinadas a parques, jardines, plazas, campos deportivos y áreas de prado arborizadas.

En las zonas de propiedad pública, únicamente se permitirán edificaciones destinadas a la administración o complementarios y a los usos relacionados con la jardinería y el embellecimiento de esas zonas.

Las zonas de propiedad privada, podrán aprovecharse con usos forestales y campos deportivos. No se permitirán edificaciones, reparaciones o modificaciones, fuera de la estrictamente necesaria para su funcionamiento.

5. REGLAMENTO PARA LAS AGRUPACIONES O CONJUNTOS

ARTICULO 41. DEFINICION

Agrupación o conjunto es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres o más unidades de un mismo uso (agrupación) o, tres o más unidades de uso 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 usos privado comunal.

PARAGRAFO 1.

Consecuencia de la libertad de diseño arquitectónico es el tamaño y forma de lotes de terreno ocupados por cada construcción, diseño donde prevalece el concepto de la agrupación o conjunto y cuya unidad es obligatoria preservar.

PARAGRAFO 2.

En las agrupaciones o conjuntos se distinguen dos 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.

PARAGRAFO 3.

Las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal son de obligatoria habilitación, dotación y edificación para quien adelante la construcción de una agrupación o conjunto.

PARAGRAFO 4.

Puede ser zonas y bienes de propiedad privada individual las conformadas por todas y cada una de las unidades, entendiéndose por unidad en las agrupaciones o conjuntos, tanto el lote de terreno como la construcción en él levantada.

PARAGRAFO 5.

En 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 son subordinadas de las zonas y bienes de propiedad privada individual.

PARAGRAFO 6.

Los terrenos sobre los cuales se edifiquen las unidades pueden ser propiedad privada comunal o de propiedad privada individual.

ARTICULO 42. REGLAMENTO INTERNO.

Toda agrupación o conjunto tendrá un reglamento interno donde además de normas urbano arquitectónico se especificarán cuales son los bienes de propiedad privada individual y los de propiedad privada comunal.

PARAGRAFO 1.

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 garanticen tanto su mantenimiento como su destinación original.

PARAGRAFO 2.

Forma parte integrante de la propiedad privada comunal, la fachada, tejados y el volumen de cada unidad, elementos que no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta a la junta de vecinos y aceptación de la oficina de Planeación Municipal.

Se entiende por fachada todas las partes que conforman el exterior de las edificaciones, tales como muro, materiales de terminación, ventanería, cornizas, aleros, voladizos, pinturas, antejardines y jardines.

En el caso que se diseñen unidades con posibilidades de ampliación estas 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 mantenga la unidad del conjunto.

PARAGRAFO 3.

Los bienes de propiedad y uso colectivo o comunal, en cuanto el 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 individual.

En cada una de las respectivas escrituras públicas relacionadas con las unidades que conforman la agrupación o conjunto se dejará constancia expresada de dicha situación jurídica.

ARTICULO 43.

En la reglamentación se indicará además el número de unidades que se constituyen en desarrollo urbanístico y arquitectónico, también se indicará las modalidades sobre los muros medianeros que forman las edificaciones, esto es, si son propia o divisorias de cada unidad; sistemas de canalización y desagües a fin de determinar si fuera necesario establecer servidumbres o comunidad en ellas que originen obligaciones a sus propietarios.

ARTICULO 44.

Las empresas de servicios públicos para efectos de la revisión, reparación o modificación de sus ductos tendrán libre acceso a los terrenos de propiedad privada tanto individual, como comunal, por las cuales crucen redes de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

ARTICULO 45. PROCEDENCIAS

El predio para una o varias agrupaciones o conjuntos podrá tener las siguientes procedencias:

- a. Cuando es resultante de englobe de dos (2) o más lotes de terreno en urbanizaciones aprobadas o sectores urbanos ya desarrollados.
- b. Cuando es resultante de urbanizaciones diseñadas para el desarrollo de agrupación.
- c. Cuando es resultante de un terreno con tratamiento de desarrollo ubicado en un sector desarrollado o sin desarrollar pero que no cuenta con zonas de cesión propia ni haya adelantado obras de urbanismo y saneamiento y reúna las condiciones para este tipo de áreas; como son la prestación de los servicios básicos: alcantarillado, acueducto y energía eléctrica, teléfonos, por parte de la Secretaría de Servicios Públicos del municipio de Paipa.

ARTICULO 46. TRAMITE

El trámite para cada uno de estos casos será el siguiente:

En los casos a) y b), por tratarse de predios que forman parte de urbanizaciones construidas o en proceso de construcción y que cuentan con un urbanizador responsable y reglamentación previa se podrá iniciar el trámite ante La oficina de Planeación, mediante la presentación de planos arquitectónicos completos, escrituras de propiedad que incluyan el reglamento de copropiedad interno de

agrupación o conjunto, además de los de construcción de las instalaciones de servicios públicos.

PARAGRAFO 1.

Podrán ser materia de venta y construcción individual los lotes de terreno que conformen las áreas y bienes de propiedad privada individual siempre y cuando de manera previa se hayan aprobado los planos arquitectónicos generales de edificaciones y el propietario o promotor de la agrupación construya la unidad prototipo que sirva de modelo a las demás construcciones del conjunto y al mismo tiempo haya construido el equipamiento comunal que se la haya exigido la norma correspondiente.

El caso c) deberá iniciarse el trámite siendo el proceso de urbanización que estipule las normas vigentes al respecto, por tratarse de predios que requieren tratamiento de desarrollo.

ARTICULO 47.

El proceso de urbanización de que trata el caso c) del artículo anterior, así como la construcción del equipamiento comunal exigido en una agrupación o conjunto.

Podrá realizarse por etapas, siempre y cuando el responsable realice en cada etapa la totalidad de las obras de urbanismo y saneamiento, las construcciones y dotación de áreas y bienes comunales, de acuerdo con el plan previamente aprobado mediante resolución reglamentaria que para cada caso expida La oficina de Planeación Municipal.

La ejecución de tales obras será requisito indispensable para la aprobación del plano definitivo y recibo de la agrupación o conjunto. Una vez aprobada una agrupación o conjunto el interesado deberá presentar ante La oficina de Planeación Municipal los planos arquitectónicos completos, los planos estructurales y de construcción de las instalaciones de servicio público, así como la respectiva resolución reglamentaria y el régimen de copropiedad correspondientes y demás requisitos que considere necesarios La oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 48.

La oficina de Planeación del municipio no podrá expedir licencia de construcción o de reforma a las unidades que constituyen cuando se afecte o modifique en su aspecto exterior y volúmenes autorizados en el proyecto general aprobado originalmente. Sin la autorización de la Junta de copropietarios.

6. REGLAMENTO PARA LOTIFICACION O PARCELACION

ARTICULO 49.

La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o parcelación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este reglamento, será sancionada de acuerdo con las disposiciones vigentes en el momento de la transgresión y serán aplicadas mediante resolución dictada por el Alcalde.

ARTICULO 50.

No se dará licencia para urbanizaciones o parcelaciones a aquellas personas o entidades que hayan incumplido en materia grave y a juicio de la Junta de Planeación las normas u obligaciones fijadas para anteriores desarrollos urbanos y rurales.

ARTICULO 51.

Solamente será permitido urbanizar o parcelar en las áreas fijadas en el Reglamento y en el plano de zonificación, como zonas urbanizables.

Parágrafo. Las parcelaciones agrícolas, requerirán permiso de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 52.

Solamente se permitirán rellenos en los lotes destinados a la venta cuando hayan sido ejecutados con material seleccionado, consolidado y con la previa autorización y control de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 53. REQUISITOS GENERALES PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS

Las personas naturales o jurídicas que deseen llevar a cabo loteo en el municipio, deberán someterse a las normas y especificaciones establecidas en el Reglamento de loteo, a las normas indicadas en el Reglamento de Zonificación y las especificaciones de Servicios Públicos, establecidas por las respectivas empresas: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.

ARTICULO 54. LICENCIAS

Para solicitar y tramitar licencias con el fin de realizar urbanizaciones o parcelaciones, es necesario que la respectiva solicitud sea hecha por un

Ingeniero, Arquitecto o Urbanista, titulado y matriculado, debidamente inscrito en la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 55. LICENCIAS PARCIALES.

La secretaría de Planeación Municipal podrá otorgar licencias parciales para adelantar programas de loteo en urbanizaciones o parcelaciones cuyo desarrollo vaya a efectuarse en varias etapas, siempre que estas se establezcan en forma precisa dentro del programa total.

ARTICULO 56. SOLICITUD PREVIA

Toda persona natural o jurídica interesada en realizar una loteo deberá efectuar la siguiente tramitación previa, antes de la presentación de los planos.

- a) Solicitud de especificaciones urbanísticas a la Secretaría de Planeación Municipal, acompañando dicha solicitud de un plano, indicando su localización exacta, respecto a la ciudad.
- b) Solicitud de especificaciones de construcción para pavimentos, bordillos, andenes, arborización, empadrización y jardinería de las zonas verdes a la Secretaría de Planeación Municipal.
- c) Especificaciones sobre acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, a las respectivas empresas.

PARAGRAFO 1.

La secretaria de Planeación y la respectiva Secretaría de Servicios Públicos, deberán atender las solicitudes de especificaciones respectivas, en un término no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha de su presentación.

PARAGRAFO 2.

Para fijar las especificaciones, las respectivas Empresas Públicas, deberán tener en cuenta, las disposiciones de zonificación de la ciudad y la posibilidad de conexión de las redes propuestas a las redes generales de la ciudad.

En caso de que un servicio no se pueda conectar a la loteo propuesta, deberá establecerse este hecho en la certificación, fijando el plazo dentro del cual podrá hacerse la conexión solicitada. En los casos que considere necesario, la Secretaría de Planeación Municipal, podrá exigir al interesado la presentación de estudios de suelos para fijar especificaciones.

ARTICULO 57. ANTEPROYECTO GENERAL

Basado tanto en las especificaciones urbanísticas como en las de construcción, el interesado deberá elaborar un ante-proyecto general que comprende:

1. Memoria descriptiva de la parcela cuya urbanización se propone, que deberá incluir escritura, tradición y otros antecedentes legales.
2. Planos a escala 1:1.000 que contendrán:
 - a) Curvas de nivel cada un metro, respecto al nivel del mar.
 - b) Referencia a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, correspondientes a la ciudad.
 - c) Líneas de propiedad, dimensiones acotadas y cálculos de áreas, nombres de las urbanizaciones y de los propietarios colindantes.
 - d) Red de vías, que indiquen: ejes y derechos de vías empates con vías existentes aprobadas (del plan vial general o de otras urbanizaciones y nomenclatura).
 - e) Secciones transversales de vías y su clasificación dentro del plan vial, incluyendo calzadas, aceras, jardines, derechos de vías y postes.
 - f) Secciones longitudinales de vías indicando las rasantes proyectadas y las pendientes de cada calle.
 - g) Manzanas, indicando su numeración, lotes, indicando el número de identificación y las dimensiones de cada uno de ellos.
 - h) Zonificación del área de la urbanización, de acuerdo con lo restablecido por el plano y el reglamento de zonificación.
 - i) Cuadro de áreas destinadas a los diferentes usos y su reparto porcentual con relación al área total.
3. Proyecto del Reglamento interno de la urbanización, el cual deberá seguir los lineamientos generales establecidos por el Reglamento y el plano de zonificación de la ciudad.

ARTICULO 58. LICENCIA PARA CONSTRUCCION

El anteproyecto general a que se refiere el artículo anterior, deberá ser presentado para el estudio y aceptación preliminar a:

- a. La Secretaría de Planeación Municipal, la cual deberá rendir al interesado su concepto sobre el cumplimiento de las especificaciones urbanísticas, dentro de un término no mayor a quince (15) días, contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.
- b. Aceptado el anteproyecto por la Secretaría de Planeación Municipal el interesado deberá proceder a elaborar proyectos detallados de vías de conformidad con el Anteproyecto y ciñéndose a las especificaciones de construcción fijadas, para presentar a la Secretaría de Planeación la cual impartirá su aprobación o negación en un término no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de una presentación de correspondiente solicitud.

- c. Basado en las especificaciones urbanísticas y de construcción ya aprobadas y en las especificaciones fijadas por las respectivas empresas sobre acueducto, alcantarillado, red eléctrica y teléfonos, deberá presentar los planos detallados de estos servicios a las respectivas empresas, para su aprobación, las cuales deberán aprobarla o negarla en forma motivada en un plazo no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de su presentación. Cuando las empresas mencionadas estén en capacidad de elaborar estos proyectos, el interesado podrá contratar directamente con ellas, la realización de dichos trabajos.

Cumplida la anterior tramitación el interesado deberá presentar a la Secretaría de Planeación Municipal, los planos detallados para la ejecución de las obras, debidamente aprobados, el Anteproyecto General y el Reglamento Interno de Loteo aceptados en forma preliminar. Esta dependencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de aprobación del contrato que garantice la ejecución de las obras y la cesión de las zonas de uso público por parte de los interesados al Municipio, expedirá la licencia de construcción.

ARTICULO 59. GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO

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 ante la Secretaría de Planeación Municipal, una garantía de cumplimiento que podrá ser otorgada por una entidad o una compañía de seguros, por el término que fije la Secretaría de Planeación Municipal y cuya cuantía cubra el diez por ciento (10%) del costo de las Obras de urbanización por ejecutar en el plano o etapa propuesta. Dicho costo será estimado por metro cuadrado útil de terreno con base en la tabla que para el efecto fije anualmente la Junta de Planeación para cada tipo de loteo, de conformidad con la zonificación de la ciudad y los costos promedios obtenidos durante la anualidad anterior.

ARTICULO 60. CESION DE ZONAS

Además de la garantía de que trata el artículo anterior, el contrato deberá contener la promesa de ceder a la ciudad las áreas o zonas de terreno de uso público fijadas en el Anteproyecto aceptado por la Secretaría de Planeación Municipal, una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes al plan total o a la etapa prevista. Así mismo, la obligación de responder por la buena ejecución de que hayan sido recibidas a satisfacción de la Secretaría de Obras Públicas, previo el visto bueno de las respectivas Empresas de Servicios Públicos.

Para tal fin, constituirá el interesado una garantía de la calidad de las mismas, equivalente al 3% de su valor.

PARAGRAFO 1.

Durante dicho período, cualquier deterioro que presenten las obras, deberá ser reparado por el interesado, a su costa dentro de los diez (10) días siguientes al aviso dado por la Secretaría de Obras Públicas. En caso de no ser ejecutada la reparación oportunamente, el municipio la llevará a cabo y hará efectiva la garantía.

ARTICULO 61. INTERVENTORIA

Una vez otorgada la licencia para ejecutar el programa de loteo, el interesado deberá comunicar por escrito a la Secretaría de Obras Públicas y a la Empresa de Servicios Públicos de la ciudad, la fecha de la iniciación de los trabajos de construcción de las obras, así como la identidad de las firmas contratistas encargadas de ejecutar la obra, a fin de que la Secretaría de Planeación y las mencionadas empresas ejerzan la interventoría técnica correspondiente. Tanto el interesado como la firma o firmas contratistas de las obras deberán prestar a los interventores todas las facilidades que requieran para el desempeño de sus funciones.

ARTICULO 62. FUNCIONES DEL INTERVENTOR

Son funciones de la interventoría, las siguientes:

- a. Convenir con el contratista el programa detallado para la ejecución de los trabajos.
- b. Verificar las calidades de los materiales, directamente o por medio de pruebas de laboratorio, que deberá costear el interesado.
- c. Rechazar los trabajos deficientes ejecutados o los materiales que no se ajusten las especificaciones.
- d. Ordenar la suspensión de los trabajos, cuando no se dé cumplimiento a las especificaciones o a los proyectos aprobados, y
- e. Recibir las obras, parcial o totalmente ejecutados según el programa de trabajo acordado y dejar constancia en un acta.

ARTICULO 63. MODIFICACIONES

Cuando durante la ejecución de las obras, el interesado considere necesario introducir modificaciones menores, que alteren los programas aprobados, dichas modificaciones requieren para su ejecución la aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 64. PLANO DEFINITIVO

Una vez terminadas las obras, el interesado deberá efectuar el levantamiento topográfico del plano del loteo realizado, el cual deberá estar referido al plano de la ciudad. En el plano definitivo del loteo deben aparecer claramente demarcadas

las obras ejecutadas, las manzanas con lotes o solares con abscisas e identificados, los límites de la ubicación el perfil transversal de las vías con indicación de las redes de servicios y los ante jardines, las áreas de uso comercial e institucional con su loteo con abscisas las áreas destinadas al uso público o zonas definitivas de cesión con abscisas e identificadas y el cuadro general de áreas complementando con las relaciones porcentuales respectivas.

PARÁGRAFO 1.

El original del plano definitivo junto con las correspondientes carteras, deberá ser presentado por el interesado a la Secretaría de Planeación, para su revisión y aprobación final. La oficina de Planeación Municipal, no expedirá licencia de construcción para predios de loteo que no hayan cumplido este requisito.

ARTICULO 65. ESCRITURA PUBLICA DE CESION

Para formalizar la escritura de cesión de las obras de urbanización y de las áreas o zonas definitivas destinadas al uso público, el interesado deberá presentar ante la Personería Municipal, junto con un proyecto de minuta para dicha escritura, el acta de recibo final de las obras de urbanización levantada por la Secretaría de Planeación y tres (3) copias del plano definitivo del loteo, aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal. Dentro del término de diez (10) días contados a partir de la presentación de estos documentos, la Personería del municipio, revisará el proyecto de minutas y si es el caso, introducirá las modificaciones que considere necesarias en cumplimiento de sus funciones.

PARAGRAFO 1.

Junto con la escritura pública de cesión deberá protocolizarse un resumen del reglamento interno y una copia del plano definitivo del loteo, aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 66. DESENGLOBE CATASTRAL

Una vez formada y debidamente registrada dicha escritura, la personería enviará a la Oficina delegada de Catastro (Duitama) una copia del plano definitivo a fin de que dicha Oficina efectúe el desenglobe de la propiedad loteada.

ARTICULO 67.

Todo loteo deberá tener una reglamentación que transcriba normas de la zonificación correspondientes, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, avances. Proyectos de conjunto y las demás que por su carácter restrictivo no están comprendidas en el reglamento de la zonificación.

Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde se indique claramente el tipo de uso respectivo (vivienda unifamiliar, multifamiliar, comercio, industria zonas verdes, usos públicos, etc.), de cada zona, el cual deberá ser incorporada al plano de zonificación de la ciudad previa aprobación de la Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 68.

La reglamentación interna deberá estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes y protocolizar junto con la escritura pública la venta de cada lote.

PARAGRAFO 1.

En las escrituras públicas de venta de los lotes deberá incluirse una cláusula que diga: "El comprador declara conocer la reglamentación interna de la loteo, y tanto él como sus cohabitantes se obligan a su cumplimiento".

PARAGRAFO 2.

Todo propietario de lote o lotes en un loteo podrá exigir judicialmente a los demás condueños el cumplimiento estricto de la reglamentación interna del loteo.

PARAGRAFO 3.

Para que el urbanizador pueda vender lotes o parcelas deberá obtener de la Secretaría de Planeación Municipal un permiso de ventas, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Alcaldía Municipal.

7. NORMAS GENERALES

7.1 TRAMITES

ARTÍCULO 69. plano

Solamente podrán presentar planos:

- a. Arquitectónicos, los arquitectos matriculados e inscritos en la Secretaría de Planeación Municipal de Paipa
- b. De cálculos estructurales, los ingenieros matriculados en la Secretaría de Planeación Municipal de Paipa.

PARÁGRAFO 1.

En casos especiales cuya estructura conlleve el diseño arquitectónico. Los ingenieros podrán presentar los planos arquitectónicos, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 70. DEMARCACIÓN

- a. Para construcciones en las nuevas urbanizaciones que tengan la reglamentación respectiva, no se requerirá demarcación.
- b. Para construcciones y urbanizaciones existentes en cualquier otro sector de la ciudad que no tengan reglamentación deberá hacerse una solicitud por escrito en un formato de la Secretaría de Planeación Municipal, acompañada de un esquema con la localización del lote en donde se especifiquen medidas, áreas y distancias a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de la vía y andenes.

En este esquema no se requiere una escala definida y puede ser un dibujo aproximado. Previa presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes, la Secretaría de Planeación Municipal pedirá la demarcación en un término no mayor de quince (15) días contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud, en la cual se especifiquen las normas y reglamentos correspondientes al lote, según el reglamento y planos de zonificación.

PARAGRAFO 1.

Para la tramitación de la demarcación es necesario la presentación de los siguientes requisitos:

- Paz y Salvo Municipal
- Certificado Catastral suministrado por el IGAC

- Pago de recibo de demarcación
- Fotocopia de la Escritura y certificado de libertad

ARTÍCULO 71. PRESENTACIÓN DE PLANOS

Para solicitar la aprobación de un proyecto de construcción, deberán presentarse los siguientes planos:

- a. Localización con medidas del área del lote, distancia a la esquina más próxima, antejardín y número de pisos de las construcciones aledañas, ancho de la vía y andenes e indicaciones sobre el número de pisos y volumen de construcción en el proyecto, este plano deberá presentarse en escala uno doscientos o uno quinientos (1:200, o, 1:500).
- b. Planta de ejes, cimientos y desagües: La planta general de cada uno de los pisos; cortes y fachadas necesarios para la explicación del proyecto en escala 1:50. Planos eléctricos aprobados por la empresa de Energía
- c. Detalles de empalmes con las edificaciones vecinas: Si se indican en la demarcación en escala uno veinte (1:20). Planos, cálculos estructurales y estudio de suelos cuando la construcción así lo requiera.
- d. Planos hidráulicos y sanitarios con los respectivos cálculos cuando la construcción lo requiera.
- e. Cuadros de áreas y costo, indicando el área del lote, área construida de ocupación y área libre, patios, jardines, etc., costo total por metro cuadrado de la edificación.

PARÁGRAFO 1.

Se deben entregar tres juegos de planos en copia heliográfica, en un tamaño de setenta por cincuenta centímetros (70 x 50 cm), debidamente acotados y con las rotulaciones necesarias para la identificación de la plancha, escala, propietario, arquitecto responsable con su respectiva matrícula, fecha, etc., y deberá ir acompañado por los siguientes documentos:

- Disponibilidad de servicios públicos (agua, alcantarillado, luz)
- Demarcación
- Formulario de aprobación de planos
- Paz y Salvo Municipal

PARAGRAFO 2.

Para efectuar modificaciones en construcciones de urbanizaciones que fueron aprobadas mediante una licencia de construcción global es necesario obtener la licencia de modificación, anexar el visto bueno por parte de asociación de copropietarios o Junta de Acción Comunal.

ARTÍCULO 72. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Una vez cumplidos los requisitos y normas establecidas, la Oficina de Planeación del Municipio, procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción respectiva, una vez que el interesado haya presentado el recibo de tesorería Municipal del pago del impuesto de construcción, de acuerdo a las tarifas establecidas por el Municipio.

PARÁGRAFO 1.

Las licencias para construcción se concederán por un tiempo máximo de un (1) año y podrán ser renovadas por un igual plazo previo el cumplimiento de los requisitos del código fiscal municipal.

ARTÍCULO 73. RECONSTRUCCIONES, ADICIONES, AMPLIACIONES, RESTAURACIONES

En estos casos el interesado deberá cumplir los mismos trámites y requisitos exigidos para las construcciones nuevas adicionando además una solicitud, una copia de los planos de la construcción existente.

ARTÍCULO 74. DEMOLICIONES

Para analizar cualquier demolición, exigirá una licencia especial para la obtención de la cual se requiere la presentación de un memorial, dirigido a la Secretaría de Planeación Municipal, en el que se solicita el permiso para demoler y se indique la localización del inmueble y el nombre del demoledor responsable.

Deberá ir acompañado del recibo de pago del derecho de expedición respectivo. Este permiso será expedido por la oficina una vez que uno de sus funcionarios haya hecho un reconocimiento del edificio a demoler y en un término no mayor a quince (15) días contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 75. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS

Toda construcción, reconstrucción, adición, modificación, etc., a la que se le haya expedido licencia respectiva, quedará sujeta a inspección por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, con el propósito de ejercer un control que asegure la ejecución de la obra conforme a los planos aprobados.

Cuando esto no se cumpla, la oficina podrá revocar licencias y ordenar la suspensión de trabajos para lo cual hará una notificación a la persona responsable.

En caso de desobediencia, la oficina podrá recurrir a la fuerza de la policía.

ARTÍCULO 76. CERTIFICADOS DE USOS

Ningún edificio nuevo, ampliado o reconstruido podrá ponerse en uso sino cuando la Secretaría de Planeación Municipal, extienda un certificado de uso. El certificado será expedido después de que un funcionario de la Secretaría de Planeación Municipal, haya hecho una inspección de la obra y está satisfecho de que el uso propuesta está de conformidad con el presente reglamento de zonificación. La instalación definitiva o provisional de un nuevo local, edificio, mejora ampliación o uso comercial o industrial, requerirá con anterioridad al certificado de uso, la autorización previa de la Secretaría de Planeación, la que se regirá estrictamente por las disposiciones del reglamento y plano de zonificación. Aquellos casos especiales, no contemplado en el presente capítulo, deberán ser sometidos por los interesados a la Junta de Planeación, por intermedio de la Secretaría de Planeación Municipal.

7.2 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES

ARTÍCULO 77. DE LA ADMINISTRACIÓN

La administración del presente código, estará a cargo de la Junta de Planeación de la Secretaría de Planeación Municipal, así:

- a. Corresponde a la Junta de Planeación Municipal resolver aquellas solicitudes cuya decisión le confiere el presente código y atender y resolver las apelaciones que se hagan sobre decisiones tomadas por la Secretaría de Planeación.
- b. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal hacer cumplir las normas establecidas por este código, aprobar los proyectos de loteo y construcción y expedir las licencias, los certificados de uso y las demarcaciones para construcciones, según lo establecido en este código, expedir las certificaciones relacionadas con la lotificación y zonificación de la ciudad y suministrar toda la información que el público solicite acerca de la misma.

ARTÍCULO 78. CLÁUSULA DE SALVEDAD

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte del presente código de urbanismo fueren impugnados por cualquier razón ante un tribunal y declarados inconstitucionales o nulos y la nulidad o invalidez de estos en algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTÍCULO 79. CLÁUSULA DEROGATORIA

A partir de la fecha de vigencia del presente código de urbanismo, quedan derogadas todas las disposiciones anteriores que se refieran a la zonificación y parcelación y todas las disposiciones que fueren imputables con algunos de sus artículos.

7.3 LOTES Y MANZANAS

ARTICULO 80. MANZANAS

Las manzanas deberán diseñarse de manera que reúnan las siguientes condiciones:

- a. Proveer espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación y en el presente acuerdo.
- b. Buscar la mayor economía en el área de vías
- c. Aprovechar las condiciones topográficas
- d. Obtener un eficiente drenaje en las aguas lluvias
- e. No exceder de una longitud máxima de 350 mts entre vías de la malla urbana.
- f. Localizar caminos de peatones a distancia máxima de 120 metros
- g. En las zonas industriales, comerciales y de servicios, proveer de espacios necesarios para estacionamientos de vehículos.

ARTICULO 81. LOTES

Todos los lotes deberán reunir las siguientes características.

- a. Tener acceso inmediato a la vía pública
- b. Posibilidad de conexión de servicios
- c. Formas regulares y fácilmente deslindables
- d. Orientación determinada por: Asoleación mínima, dominio del paisaje, aprovechamiento de las características topográficas. Dimensiones mayores en los lotes de esquina para permitir el antejardín en las dos vías.

PARAGRAFO 1.

Únicamente se aceptarán las servidumbres indispensables para las instalaciones de las redes de servicio público.

ARTICULO 82. DIMENSIONES DE LOS LOTES Y SECCIONES PARA USOS PUBLICOS

Todo loteo, urbanización o parcelación deberá someterse a las especificaciones mínimas de áreas de lote y sus correspondientes mínimos, lo mismo que prever y ceder al municipio las áreas mínimas que se requieren para las zonas verdes, escuelas y otros servicios comunales y públicos con base en los porcentajes de las áreas brutas del respectivo terreno expresada en los artículos correspondientes.

ARTICULO 83.

En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar la empadrización, la arborización, así como dotarla de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que formen el parque.

Estas dotaciones junto con el área respectiva, deberán cederse al municipio para destinarla al uso público.

ARTICULO 84.

El área destinada a escuelas podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador deberá dotarla de los mismos servicios públicos y accesos a la vía pública, que los demás solares de la urbanización.

ARTICULO 85.

El urbanizador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y estacionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de vías de acuerdo con las necesidades y diseños del loteo y los porcentajes mínimos establecidos en este código. El porcentaje destinado a las áreas de estacionamiento deberá regirse por las especificaciones de presente código.

7.4 DE LAS NORMAS ESPECIALES

ARTICULO 86.

Todo proyecto de loteo que se encuentre en trámite al ser sancionado este acuerdo, deberá continuarse tramitando a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo.

ARTICULO 87.

Las entidades oficiales, semi-oficiales y particulares que desarrollan planes de vivienda de interés social o cualquier otra intervención urbanística en la ciudad o sector, podrán adelantar las obras de edificación al mismo tiempo con las obras de urbanización, pero requiere la tramitación correspondiente prevista en este acuerdo, para el suministro de los servicios públicos y se ceñirán a todos los requerimientos paramentos y cesiones del presente código en igualdad de condiciones, deberes y derechos que los particulares.

ARTICULO 88.

La propaganda de las urbanizaciones o parcelaciones deberá mencionar en todo caso, en que etapa de tramitación se encuentra el proyecto respectivo.

7.5 DE LA PRESENTACION DE PLANOS

ARTICULO 89.

Para la tramitación de urbanizaciones y parcelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, los planos deberán presentarse en planchas tamaño de setenta centímetros por cien centímetros (70x100).

PARAGRAFO 1.

En el área destinada para dibujo, los cuadros de áreas, convenciones y perfiles de vías deberán dibujarse preferencialmente hacia el costado derecho de papel, o en su parte inferior y deberán indicarse los nombres de las manzanas, los números, frente y áreas de lotes. En caso de que el loteo conste de una plancha, la zona útil de dibujos llevará de contorno un espacio de cuatro centímetros (0.4) para empates y detal y detalles complementarios necesarios para mayor claridad.

En el dibujo de la urbanización deberá indicarse las zonas aledañas indicando los perfiles de vías y construcciones existentes.

La plancha llevará un margen de contorno de un centímetro (0.1). Los dibujos, letreros y cotas deber ser cuidadosamente ejecutados.

PARAGRAFO 2.

Se usarán las siguientes escalas:

Para urbanizaciones: 1:2000 – 1:500

Para parcelaciones: 1:2000 –

Para todas las medidas se usará el sistema métrico decimal.

PARAGRAFO 3.

Para el trámite de modificaciones de loteo, modificación de vías y canjes de zonas. La localización deberá incluir lotes vecinos y alrededores hasta cincuenta metros

(50.00) y se dibujará en el extremo interior derecho de la zona de dibujo indicando el nombre de la manzana, número frente y fondos de los lotes, distancias a las esquinas, ancho de las vías y nomenclatura.

El dibujo de la modificación de loteo propuesto se hará en forma detallada, indicando número, fuentes, fondos, antejardines y aislamientos de los nuevos lotes. Para modificaciones de vías se indicarán andes, antejardines y calzadas con sus cotas respectiva, se agregará un corte transversal. En caso de que haya edificaciones, se deberán indicar en el plano.

7.6 DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y LOS PROYECTOS DE CONJUNTO

ARTICULO 90.

Toda persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos indicados en este acuerdo, podrá urbanizar predios destinados a la ubicación de proyectos de conjunto, núcleos cooperativos o Agrupaciones de vivienda, según el plano de zonificación.

También podrá adaptar terrenos urbanizados para estos mismos fines mediante las operaciones correspondientes al englobe de los lotes existentes.

PARAGRAFO 1.

En las urbanizaciones para proyectos de conjunto se cederán las vías públicas de conformidad con lo expuesto en el capítulo de vías de este acuerdo, en las zonas y lotes destinados a la ubicación de proyectos de conjunto, los urbanizadores deberán incorporar dentro su predio áreas libres, las cuales serán cedidas al municipio, en porcentajes que se fijarán por reglamentación de Planeación, ver artículo 10 parágrafo 1 en el actual poder de supervisión que esta tiene, previo concepto de la Junta de Planeación.

PARAGRAFO 2.

El proceso de urbanizar y construir proyectos de conjunto podrá ser desarrollado por etapas y por diferentes personas, siempre y cuando se garantice el cumplimiento del proyecto de conformidad con su diseño aprobado.

ARTICULO 91.

El predio de un proyecto de conjunto puede estar formado por un superlote o supermanzana, que por englobe de varios lotes en el cual desaparezca el concepto de la propiedad en lotes individuales, o en un predio que mantenga la subdivisión de los lotes pero que subordine la disposición de los mismos a las áreas y servicios de propiedad comunal.

El área mínima para proyecto de conjunto, no podrá ser inferior a 3.000 metros cuadrados.

ARTICULO 92

Un proyecto de conjunto puede tener un uso comercial, institucional, industrial, recreativo o residencial.

PARAGRAFO 1.

La Secretaría de Planeación Municipal, fijará para cada proyecto el uso principal y la magnitud y tipo de los usos complementarios de acuerdo con la zonificación de la ciudad.

PARAGRAFO 2.

La magnitud de los usos comunales complementarios al uso principal del proyecto de conjunto, se fijará teniendo en cuenta los servicios comunales existentes en el sector.

ARTICULO 93.

Las sociedades cooperativas podrán adelantar proyectos de núcleos de conformidad con las normas señaladas en este acuerdo para proyectos de conjunto.

En este caso no se exigirá la cesión de zonas públicas o comunales pero su administración y mantenimiento correrá por cuenta de la cooperativa, mediante garantía hipotecaria única de primer o segundo grado cuya vigencia mínima será de veinte (20) años.

En el evento de disolución cooperativa, las zonas de uso público pasarán a dominio del municipio.

ARTICULO 94.

En los casos de proyecto de conjunto, las normas sobre retrocesos y antejardines, deberán ser aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas, cuando estos no coincidan con las normas generales que sobre el particular se reglamentan en este acuerdo.

ARTICULO 95. INTEGRACION COOPERATIVA

En el momento en que la cooperativa se disuelva o divida la propiedad entre sus socios, otorgando escrituras o hipotecas individuales, dicha cooperativa deberá entregar al municipio, las áreas de cesión estipuladas en el presente acuerdo.

ARTICULO 96.

En el caso de subdivisión de un proyecto de conjunto, cada una de las unidades en que se subdivide; deberá cumplir con la reglamentación existente para construcciones individuales.

PARAGRAFO 1.

En el reglamento de copropiedad se estipularán las bases de subdivisión o disolución.

ARTICULO 97.

La secretaría de Planeación Municipal, podrá incrementar áreas de ocupación que reglamenten la edificación urbana del municipio para todos los proyectos de conjunto.

PARAGRAFO 1.

Los incrementos en los índices de ocupación y de construcción en los proyectos de conjunto serán proporcionales a las áreas que dichos proyectos destinen a zonas verdes y recreacionales.

PARAGRAFO 2.

Los incrementos de los índices para los proyectos de conjunto deberán consultar además los siguientes criterios:

- a. Las zonas, usos actuales y reglamentarios
- b. El uso principal del conjunto
- c. La ubicación, el tamaño y la forma del predio
- d. Los linderos del predio y los perfiles urbanos inmediatos (paisaje urbano - alturas).
- e. La capacidad máxima de los servicios públicos de la zona.

PARAGRAFO 3.

Los mayores incrementos en índices deberán otorgarse en general a las zonas de vivienda y en particular a las áreas urbanas que por sus facilidades de transporte y sus actuales tendencias de desarrollo permiten la creación de nuevos núcleos de actividad urbana.

ARTICULO 98.

En los proyectos de conjunto de vivienda se tendrán en cuenta según su tamaño y su ubicación, los siguientes usos complementarios:

- a. Estacionamientos para residentes, ocupantes y usuarios en general.
- b. Jardines, áreas recreacionales y deportivas
- c. Guardería, jardines infantiles y escuelas
- d. Centros de salud y cultural

e. Servicios de policía y comunicaciones

ARTICULO 99.

Los conjuntos arquitectónicos y núcleos cooperativos deberán ser revisados en su etapa de anteproyecto por la oficina de planeación municipal y para tal efecto los interesados deben presentar la programación y los diseños arquitectónicos tanto de las edificaciones propias del uso principal como de los servicios comunales complementarios.

Además deben presentar los diseños de los espacios urbanos con su correspondiente equipamiento de iluminación, arborización, recreación, etc. Y el estudio de diseño urbanístico que relaciones en el proyecto de conjunto con las áreas urbanas inmediatas en cuanto vías, servicios y volumetría.

ARTICULO 100.

Se permitirán cruces peatonales elevados sobre las vías para unir un proyecto de conjunto que esté separado por una vía existente.

ARTICULO 101.

El predio de una agrupación de vivienda puede estar formado por el englobe o la simple asociación de dos o más lotes siempre y cuando el diseño arquitectónico de las viviendas este subordinado a las áreas y servicios de uso comunal.

ARTICULO 102.

La Secretaría de Planeación Municipal, establecerá normas especiales, para las agrupaciones de vivienda, en cuanto antejardines adosamientos de edificaciones y límites de ubicación, si los diseños arquitectónicos resuelven apropiadamente las culatas y el alindamiento de las edificaciones vecinas.

PARAGRAFO 1.

Se podrá disminuir el área de los lotes individuales destinando el excedente de dichos lotes a área verde comunal.

7.7 NORMAS BASICAS

ARTICULO 103. SEMISOTANOS.

Únicamente se permitirá la construcción de semisótanos si la pendiente del terreno lo hace necesario y si cumplen las siguientes normas:

- a. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a un metro con diez centímetros sobre el nivel oficial.
- b. Para dar licencia de construcción en estos casos, el interesado deberá presentar una certificación relacionada con la posibilidad de desagüe del semisótano.
- c. Los daños que puedan presentarse en el semisótano, no podrán ser causa de reclamos ante las entidades municipales.
- d. El semisótano solamente se podrá utilizar para rehabilitación, cuando el punto más lejano de estas se encuentra a menos de siete metros (7 mts) de una ventana cuyo antepecho no sea mayor de un metro con diez centímetros (1.10 mts) de altura y cuya área sea por lo menos del 15% del área de habitación. Además serán estrictamente controladas, si se presentaren, las pendientes de los taludes, las dimensiones del patio y la inclinación del terreno.
- e. El área del semisótano se computará en los cálculos del área bruta y de las áreas de ocupación y de construcción de la edificación.

ARTICULO 104. SOTANOS

Únicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas o subestaciones de servicios y si cumplen las siguientes normas.

- a. Deberán proveerse de un sistema de bombeo para aguas negras y lluvias.
- b. Los daños que puedan presentarse en él, no podrán ser causa de reclamos ante las entidades municipales.
- c. El área del sótano no se computará en los cálculos del área total construida de la edificación.
- d. La construcción del sótano en las viviendas unifamiliares y bifamiliares requerirá licencia especial de la Junta de Planeación.

ARTICULO 105. AZOTEAS Y TORRES.

- a. Azoteas: los edificios podrán cubrirse con azoteas si cumplen las siguientes condiciones:
 - 1. Que el cerramiento de la azotea retroceda, con relación al plano de la fachada, una distancia igual al voladizo, si lo hubiere y si no lo hubiere, una distancia de un metro (1 mt). El cerramiento o baranda perimetral de la azotea no podrá tener una altura mayor de un metro (1 m) en las fachadas, ni de un metro con setenta cms (1.70 mts) en los linderos y entre estas dos alturas deberá existir una solución de continuidad.

2. Que las áreas cubiertas de la azotea, utilizables para escalera, descanso, lavadero, sean computadas en el área de construcción.
 3. Que los volúmenes construidos sobre la azotea, estén situados en retroceso de las fachadas y por debajo de una línea con cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, trazada a partir de la intersección de azotea con el paramento del último piso.
- b. Torres para instalaciones y técnicas: las torres de ascensores, tanques de agua y similares, no se tendrá en cuenta para aplicar las disposiciones de altura máxima, pero deberán cumplir las siguientes normas:
1. La suma de las áreas ocupadas por estas torres no deberá exceder de quince por ciento (15%) del área total de la cubierta. Estos volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco (5) metros desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea con una pendiente de cuarenta y cinco grados (45°), trazada a partir de la intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta.
 2. Al presentar los planos para la aprobación de la construcción a la Oficina de Planeación Municipal, se deberán adjuntar los estudios arquitectónicos de esta parte del edificio.

ARTICULO 106. BALCONES Y SALIENTES.

Podrán construirse balcones salientes (ver definición) que cumplan las siguientes normas:

- a. Que se aíslen de los linderos laterales por una distancia mínima de cuatro metros (4 mts)
- b. Que no sobresalgan una distancia mayor de un metro (1 mts) de cualquier límite de ubicación. En fachadas sobre calle, regirán las medidas acordadas para voladizos.
- c. Si los balcones salientes, dentro de la limitación anterior, sobresalen más de lo permitido para un voladizo, deberán ser complemento abiertos y protegidos solamente por una labaustrada de un metro (1 mts) de altura.

PARAGRAFO 1.

Las áreas ocupadas por balcones salientes (ver definición) abiertos por tres lados, no serán incluidas en el cómputo de las áreas de ocupación.

ARTICULO 107. AVANCES A PARTIR DE LA LINEA DE CONSTRUCCION.

- a. Avances de la construcción en lote esquina en las zonas residenciales. Se permitirá avanzar las construcciones en los lotes de esquina de estas zonas hasta una distancia máxima de cincuenta cms (0.50) a partir de la línea de construcción, si se cumplen las siguientes condiciones:
 - 1. El avance podrá efectuarse solamente sobre el costado mayor del lote.
 - 2. El avance se suspenderá a una distancia mínima de tres metros con cincuenta cms (3.50 mts) del lindero del lote. En caso de haber aislamiento posterior (lateral) no podrá haber avance en el muro del cerramiento respectivo.
- b. Pórticos Abiertos: Se permitirá placas en voladizos y pórticos abiertos delante de la línea de construcción, si se cumplen las siguientes normas:
 - 1. Si hay ante- jardín, se permitirá un pórtico abierto, cuya profundidad no exceda de tres décimos ($3/10$) de la profundidad del ante- jardín, ni un metro con cincuenta centímetros (1.50). El ancho del pórtico no deberá exceder de un metro con veinte centímetros (1.20 mts) de ancho.
 - 2. Si no hay ante- jardín, se permitirá una placa que no exceda de setenta centímetros (0.70 cms) de profundidad no de un metro con veinte centímetro (1.20 cms) de ancho.
- c. Escalera en el ante- jardín: se permitirá escaleras en el ante- jardín solamente en los casos en que la pendiente del terreno lo haga necesario.

ARTICULO 108. VOLADIZOS.

En todas las zonas será permitida la construcción de voladizos (ver definición) que cumplan las normas siguientes:

- a. Los voladizos sobre fachadas de la calle, deberán proyectarse en forma que se asegure en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes.
- b. La profundidad del voladizo se establecerá de acuerdo a la zonificación (ver anexo 3)
- c. En las zonas comerciales los voladizos en fachadas sobre la calle, serán obligatorios. En su defecto deberá proveerse una placa en voladizo sobre el andén a todo lo largo de las fachadas. El ancho de esta placa será de un metro con veinte centímetros (1.20 cms) o mayor, mediante aprobación especial de la junta de Planeación Municipal.

- d. El área de los voladizos (ver definición) se computará en los cálculos de área de ocupación y las áreas de construcción.
- e. Sobre la vía pública no se permitirán voladizos cuya altura libre al andén, sea menor de dos metros con cincuenta cms.

ARTICULO 109. EMPALMES DE CONSTRUCCIONES VECINAS.-

Cuando en los lotes contiguos existan construcciones, los proyectos deben buscar una solución de empate o de continuidad de las fachadas.

PARAGRAFO.-

Para el mismo caso en las zonas de comercio general CG, los planos que se presenten a la secretaría de Planeación Municipal, para su aprobación deberán incluir un conjunto de la nueva fachada con la de las construcciones existentes contiguas en escala 1:50 y un detalle de los empalmes en escala 1:20 que comprenda por lo menos una franja de un metro de cada una de las fachadas a empalmar.

La Secretaria de Planeación Municipal, deberá rechazar las soluciones de empalmes y sugerir modificaciones a los interesados, cuando a su juicio pueden ser realizados en forma más armónica. En caso de desacuerdo entre el interesado y esta Oficina, los proyectos deberán ser enviados a la Junta de Planeación para que ésta tome una resolución al respecto.

Cuando en los lotes contiguos no haya construcciones, el interesado deberá solicitar a la Secretaría de Planeación, una certificación de que no existen proyectos de construcción a probados, deberá facilitar al interesado una copia de las fachadas, previa cancelación del valor correspondiente a los dibujos y copias heliográficas necesarias. Estas certificaciones deberán ser presentadas con los planos para su aprobación.

ARTICULO 110. ACUERDO ENTRE VECINOS PARA SUPRIMIR AISLAMIENTOS LATERALES EN LAS ZONAS COMERCIALES.

Para suprimir aislamientos laterales entre construcciones vecinas, se exigirá la radicación en la Secretaría de Planeación Municipal del proyecto y del convenio de vecinos, debidamente legalizados, en que conste el compromiso de construir, según las normas, que ellos mismos fijen sobre alturas, empalmes, voladizos, y que estén de acuerdo con los reglamentos de zonificación respectivos.

PARAGRAFO 1.

La venta de lotes con compromiso de planos de conjunto, no eximirá al nuevo propietario de la obligación adquirida previamente con la Secretaría de Planeación y en la escritura, deberá dejarse constancia de las limitaciones establecidas.

ARTICULO 111. MUROS DE CERRAMIENTO SOBRE PLATAFORMA BASICA.

En las zonas comerciales se permitirán muros de cerramientos laterales y posteriores sobre la plataforma básica, hasta una altura máxima de un metro. Sobre la vía se permitirá una baranda de la misma altura y con retroceso de un metro.

ARTICULO 112. ESTUDIOS VOLUMENES.

En las zonas de comercio general, la Secretaría de Planeación Municipal deberá realizar estudios de los volúmenes de las edificaciones de las manzanas, que a juicio de la Junta de Planeación, así se requieran, a medida que se presenten solicitudes de nuevas construcciones para ser localizadas

PARAGRAFO 1.

Cuando las construcciones adyacentes no tengan retrocesos laterales, se podrán construir edificaciones con igual altura número de pisos y sin retrocesos laterales, siempre y cuando se logre una solución de empalme con los edificios vecinos.

En caso de que los edificios adyacentes tengan retrocesos laterales a partir de la plataforma básica, solamente se permitirá la construcción a la altura y con el número de pisos iguales a ella.

PARAGRAFO 2.

Para los casos a que hace referencia este artículo, se exigirá presentación de un anteproyecto a la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se estudie el emparejamiento de alturas con las edificaciones vecinas. Si éstas tienen alturas distintas, se exigirá que la nueva edificación cumpla con los aislamientos laterales exigidos para la zona correspondiente, a partir del último piso de la edificación más baja.

PARAGRAFO 3.

Para los casos a que hace referencia este artículo, se exigirá presentación de un anteproyecto a la Secretaría de Planeación en el cual se estudie el emparejamiento de alturas con las edificaciones vecinas. Si éstas tienen alturas distintas, se exigirá que la nueva edificación cumpla con los aislamientos laterales exigidos para la zona correspondiente a partir del último piso de la edificación más baja.

ARTICULO 113. ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTOS.

Un espacio exigido para el estacionamiento de un vehículo, será de dos metros con cincuenta cms (2.50), por cinco metros (5 m) en todas las zonas comerciales, con excepción de comercio pesado e industrial comercial, en las cuales se exigirá un área mínima de dos metros con setenta y cinco cms (2.75) por siete metros (7

mts). Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública.

PARAGRAFO 1.

Al área total requerida para el estacionamiento de vehículos se agregarán los espacios necesarios para los accesos y los virajes.

ARTICULO 114. ESTACIONAMIENTOS PARA USOS ACCESORIOS.-

En caso de usos accesorios al uso principal, tales como cafeterías en edificios de oficinas o en teatros, etc., se calcularán los estacionamientos requeridos para los dos usos.

ARTICULO 115. ESPACIO PARA CARGUE Y DESCARGUE.-

El área mínima exigida para un espacio de cargue, en Comercio Turístico especial Comercio servicios turísticos, Comercio mixto será de tres por ocho metros (3x8 mts) y deberá ser localizado fuera de la vía pública, para desarrollos futuros.

PARAGRAFO 1.

Al área requerida para cargue y descargue se agregarán los espacios necesarios para los accesos y los virajes.

ARTICULO 116. LOTES DE ESQUINA.

- a. Los valores mayores a las áreas de ocupación y de construcción permitidos en los lotes de esquina en diversas zonas, regirán únicamente sobre un área determinada por el cuadro cuyo lado es el frente del lote. Para el área restante regirán los valores correspondientes a los lotes medianeros.
- b. Si un lote de esquina tiene frentes sobre vías de diferente ancho, los mayores valores para el número de pisos y la altura de la edificación permitidos para la vía más ancha, regirán para el frente sobre la vía angosta, hasta una distancia igual al frente del lote sobre la vía más ancha y en distancia no mayor de treinta y cinco metros (35 mts).

ARTICULO 117. PATIOS MINIMOS.

Los patios de lado mayor y área reducidos que el mínimo acordado para cada zona, serán computados como área cubierta pero no como área construida.

ARTICULO 118. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

Las construcciones anexas deberán cumplir las normas sobre ante- jardines y aislamientos acordados para las diferentes zonas y no podrán situarse fuera del área para ubicación. No podrán construirse dentro del ante- jardín: garajes, cubiertas para automóviles, kioskos, ni otros anexos.

ARTÍCULO 119. CULATAS.

Cuando al construir un edificio, quedan al descubierto culatas en ésta o en las construcciones adyacentes, su arreglo y presentación estarán a cargo del propietario de la nueva edificación, para lo cual se deberá usar materiales similares a los de la fachada.

ARTÍCULO 120. ANTEJARDINES

- a. Si un lote se encuentra entre dos (2) lotes con ante- jardines de diferentes profundidades, la nueva edificación deberá alinear su fachada y su ante- jardín con las construcciones existentes, si el lote se encuentra entre dos construcciones con ante- jardín y otras sin él la nueva construcción deberá conservar el ante- jardín existente.
- b. Las zonas donde se establece una línea de construcción obligatoria, el paramento de una edificación podrá situarse a una distancia de la línea de demarcación, estableciendo así un ante- jardín de más fondo, si la edificación tiene un frente igual o mayor de quince metros (15 mts) y se revisten las culatas de las edificaciones vecinas con los materiales de las fachadas.

ARTICULO 121. ESTACIONES DE SERVICIOS Y EXPENDIOS DE COMBUSTIBLE.

Los proyectos para la construcción y explotación de estaciones de servicios deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Deberán presentar una solicitud de uso con licencia especial, acompañada de un anteproyecto de distribución a una escala mínima de uno doscientos (1:200) donde se indicará las entradas y salidas, dependencias cubiertas y espacios libres para el estacionamiento de vehículos. Este anteproyecto será sometido a consideración de la Junta de Planeación Municipal.
- b. Para la localización de esta estación servicio regirán las normas siguientes:
 1. No se permitirá su ubicación a una distancia menor de cien metros (100 mts), de edificios diseñados, construidos y utilizados para hospitales, clínicas, bibliotecas públicas, escuelas, colegios, teatros e iglesias o cualquier establecimiento de reunión pública.

2. En las zonas residenciales se podrán construir únicamente una estación de servicio cada trescientos metros (300 mts) tomados en el mismo sentido de la vía se permitirá la construcción a una distancia menor cuando estén aisladas por un separador central de la vía, se podrá localizar otra bomba en el cruce de vías cuando un separador central existe.
En zonas residenciales tipo 1 y tipo 2 se permitirán estaciones de servicio únicamente en las zonas comerciales, para su aprobación deberán presentarse los planos de conjunto, mostrando la solución adoptada para los empates arquitectónicos y alturas con las construcciones vecinas.
3. En el sector central se permitirán estaciones de servicio, como uso anexo al de estacionamiento de vehículos.
4. En las zonas de reserva o suburbanas los expendios y estaciones de servicio, deberán quedar ubicados a lo largo de una vía de enlace regional.

ARTICULO 122. GARAJES COLECTIVOS Y ESTACIONAMIENTOS.

Los tipos de garajes, dentro de la ciudad varía según las características del terreno, el costo de los mismos, la cantidad de vehículos, la densidad de construcción, los usos de la atracción de vehículos de cada zona. En consideración con lo anterior se exigirá:

- a. En el centro de la ciudad o donde se permite un alto índice de construcción, garajes colectivos con sistemas mecánicos o rampas para la circulación interna.
- b. En las zonas de multi- familiares y de comercios comunales, garajes colectivos en un solo piso.
- c. En los edificios para teatros, cines, hoteles, almacenes, apartamentos, supermercados, restaurantes, salas de espectáculos, estacionamientos colectivos.

PARAGRAFO 1.-

Los garajes o áreas de estacionamientos no deben localizarse directamente sobre las vías arterias, a menos de que éstas tengan calzada especialmente diseñada para tal fin.

PARAGRAFO 2.-

La Secretaria de Planeación Municipal, fijarán en cada caso, las vías y los lugares donde se permitan los estacionamientos y los garajes colectivos.

7.8 USO NO CONFORME

ARTICULO 123. DEFINICION

Usos no conformes son los que pueden existir en la fecha de adopción del presente reglamento y que no cumplan con sus normas y especificaciones.

ARTÍCULO 124. CERTIFICADO DE USOS NO CONFORMES

Toda persona natural o jurídica, que en la fecha de adopción de este reglamento sea propietaria o administradora de un establecimiento entre los “Usos no Conformes”, deberá obtener de la Secretaría de Planeación Municipal una constancia que se denominará “Certificado de Usos no Conformes”. Esta solicitud deberá presentarse dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de vigencia de este reglamento.

ARTÍCULO 125. DECISIÓN SOBRE TRASLADOS

La Secretaría de Planeación Municipal estudiará y fijará el plazo dentro del cual deberán trasladarse los de Usos no conformes a la zona que les corresponda. Esta decisión deberá ser tomada después de apreciar el grado de nocividad del uso y del capital invertido en las instalaciones.

PARÁGRAFO 1.

Los talleres con características iguales a las permitidas a la zona de comercio pesado, podrán seguir funcionando como uso no conforme en otras zonas, si no ocasionan perjuicios a las viviendas vecinas con nocividad de ruido, polvos, olores, etc., sin aumentar el consumo de corriente trifásica. En caso de presentarse reclamo por los vecinos por nocividad comprobada, será ordenado el traslado del taller dentro de un plazo improrrogable de tres (3) meses.

PARÁGRAFO 2.

Los establecimientos industriales con características diferentes a las permitidas en la zona de comercio pesado, podrán seguir funcionando como Uso no conforme en otras zonas, si no ocasionan perjuicio a las viviendas vecinas con nocividades de ruido, olores, etc. Se permitirá únicamente el aumento en el consumo de energía trifásica cuando este sea utilizado exclusivamente para cambios en los sistemas de producción como disminución comprobada en la nocividad. Si los vecinos comprueban nocividad proveniente del uso, se concederá un plazo máximo de cuatro (4) meses para corregir la nocividad. En caso de no existir sistemas apropiados para efectuar la corrección necesaria, se concederá un plazo máximo de un año para el traslado de la fábrica a la zona industrial.

ARTÍCULO 126. REPARACIONES LOCATIVAS Y AMPLIACIONES

Se permitirán las reparaciones locativas que sean necesarias para la comodidad del trabajo, para evitar el deterioro de la edificación o para disminuir la nocividad, pero sin hacer modificaciones estructurales ni aumentar el área de construcción.

PARÁGRAFO 1.

Los establecimientos industriales podrán ampliar sus construcciones hasta un veinticinco por ciento (25%) de su superficie actual, cuando dentro del área de un círculo de cien metros (100 m) de radio cuyo centro es el mismo lote del establecimiento, el área de los lotes utilizados en usos industriales sea superior al cuarenta por ciento (40%) del área de este círculo.

ARTÍCULO 127. PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Los proyectos de construcción que no se ajusten a las normas del presente reglamento por habersele expedido licencia antes de su aprobación, podrán realizarse si las obras comienzan en el término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia.

ARTÍCULO 128. RESTAURACIÓN

En casos de la restauración de un establecimiento de "Uso No Conforme" causado por un incendio, terremoto, explosión, etc., podrá ser restaurado para el mismo uso, si los daños han sido menores del cincuenta por ciento (50%) del valor de sus instalaciones. Para la continuación del "Uso No Conforme", es requisito que la reconstrucción se efectúe dentro del año siguiente a la fecha de destrucción. Si los daños del establecimiento presentan más del cincuenta por ciento (50%) de su valor éste deberá trasladarse a la zona que corresponde.

ARTÍCULO 129. NINGÚN USO NO CONFORME PODRÁ SER REEMPLAZADO POR OTRO USO NO CONFORME.

Si un Uso no Conforme es discontinuado, cualquier futuro deberá cumplir con las normas y las especificaciones de las zonas en que se encuentre localizado.

7.9 DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 130.

Toda urbanización deberá estar provista de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, teléfono, energía eléctrica y alumbrado público, según los requisitos contenidos en el código sanitario nacional (Decreto 1371 de 1953), las especificaciones que hayan adoptado las respectivas empresas y las normas generales que se indican en el presente capítulo.

ARTICULO 131. ALCANTARILLADO.

Podrá haber dos sistemas de alcantarillado:

- a. El sistema combinado que es aquel en el cual, por un mismo conducto se evacuan la aguas lluvias y las aguas residuales.
- b. El sistema separado que es aquel en el cual para la conducción de las aguas lluvias, se emplean redes o canales independientes de las redes utilizadas para las aguas residuales, según cada caso serán determinados por la oficina respectiva.

Características:

- a. Para la vías menores de quince metros, los conductos de desagües podrán ir debajo de la calzada. Las normas sobre profundidades y distancias de la línea de propiedad de las redes para cada caso, serán establecidas por la respectiva Secretaria de Servicios Públicos.
- b. Zonas de nuevo desarrollo y expansión deberán realizar un sistema separado de alcantarillado.
- c. Las normas sobre localización de pozos de inspección, sumideros instalaciones domiciliarias para terrenos planos o inclinados, serán establecidas por la empresa de Servicios Públicos.
- d. La localización y la construcción de los colectores y canales abiertos cuando sea en el caso, será ejecutada por la respectiva empresa, los urbanizadores deberán ceder los terrenos respectivos.

ARTICULO 132. ACUEDUCTO

- a. Las tuberías en el servicio de acueducto, se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de los andenes de acuerdo con las normas que establezca la respectiva empresa, sobre profundidades y distancias desde las líneas de propiedad.

PARAGRAFO 1.

En el municipio la red antigua, que por sus características se localizan sobre calzadas y andenes son de buen estado. Por lo tanto los cambios que ha juicio quiera hacer la oficina respectiva, de actualización y mantenimiento serán removidos según normas y planes.

En las urbanizaciones residenciales, deberán colocarse hidrantes para extinción de incendios, a una distancia máxima entre sí de 300 metros. En las urbanizaciones industriales y centros comerciales la distancia máxima entre los hidratantes, será de 100 metros y deberán ser colocados de tal manera, que ninguna porción de la conexión de mangueras o del tapón de la boquilla queden a menos de 15 centímetros ni a más de 30 cms del borde exterior del sardinel.

ARTICULO 133. ENERGIA

- a. El sistema de suministro de energía eléctrica para el alumbrado público y para los servicios domésticos e industriales, se hará por medio de redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la línea de propiedad y profundidades que establezca la respectiva Secretaría de Servicios Públicos.
- b. Todas las urbanizaciones deberán ejecutar las construcciones para las subestaciones eléctricas necesarias en los sitios y con las especificaciones indicadas por la respectiva empresa, dejándoles el área de protección requerida.
- c. En las parcelaciones donde sea necesario pasar con redes eléctrica de alta tensión, deberán dejarse caminos o servidumbres destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a distancia menos de 12 metros tomados desde la proyección de las redes, pero el área así fijada podrá utilizarse para cultivos o zonas verdes.

PARAGRAFO 1.

En 10 años contados a partir de la sanción del presente acuerdo las redes de energía del casco urbano en su totalidad deberán ser subterráneas.

ARTICULO 134. TELEFONO.

El servicio telefónico tendrá redes subterráneas según lo que establezca la empresa de teléfonos.

PARAGRAFO 1.

En 10 años contados a partir de la sanción del presente acuerdo las redes de teléfono del casco urbano en su totalidad deberán ser subterráneas.

ARTICULO 135. PERIMETRO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Es la línea que delimita el área dentro de la cual las empresas municipales de servicios públicos suministrarán el correspondiente servicio.

La prestación de servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente código.

ARTICULO 136. DELIMITACIÓN

El perímetro de servicios del municipio de Paipa está definido por la oficina de planeación municipal.

7.10 DE LAS VIAS

ARTICULO 137. grupos de vías

Habrá dos grupos de vías:

GRUPO	TIPO VIA	ANCHO	CALZADA	SEPARADOR	BERNA	RETROCESO	CICLOVIA	ZONA DURA
1	V1	30	8		2,5(2)	8.5(2)		
	V2a	8(2)		1,5	2,5(2)	4,5(2)		
	V2b	30	10	--	--	--	5,0 (2)	5,0(2)
2	V3	10	10					
	V4	8	8					
	V5	6	6					
	V6	5	5					
	V7(peat.)	4	4					

PARAGRAFO 1.

Descripción:

V-1: Autopista Central del Norte

V2-a: Autopista Central del Norte con separador

Ve-b: Calle 25 entre carrera 15 y canal de desagüe, Lago Sochagota.

PARAGRAFO 2.

El perfil de la vía correspondiente a la carrera 13 entre calle 25 y club militar y vereda Mirabal es el siguiente

Calzada: 6 metros

Anden: 2 metros a cada lado

Antejardín: 1.50 metros a cada lado.

Total: 13 metros.

PARAGRAFO 3.

El ancho de la vía rural denominado camino histórico tendrá un ancho de 14 metros incluyendo Cunetas, Decreto 093 de 1997.

8. NORMATIVA ZONA TURISTICA

8.1 DELIMITACION DE ZONA TURISTICA (ver plano No. 6)

ARTICULO 138. reglamenta

El presente acuerdo reglamenta el tratamiento de la zona turística y cuyo desarrollo arquitectónico y urbanístico se determina allí. Entendiéndose por este tipo de desarrollo el orientar y mantener las características formales y volumétricas, de los elementos representativos del desarrollo turístico de la zona.

ARTICULO 139. objeto

Es objeto de esta reglamentación, todos y cada uno de los predios localizados dentro de la zona "turística" cuyos límites están definidos en el plano 1:5000, el cual hace parte integrante del presente acuerdo.

ARTICULO 140. limites

El tratamiento es determinado a orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso turístico y a proteger la zona de invasiones que afecten el habitat paisajístico.

LIMITES DE LA ZONA TURISTICA: Fijar como zona turística y recreacional del municipio de Paipa área comprendida dentro de la siguiente descripción técnica, linderos y especificaciones:

- Punto 1. Ubicado entre los puntos 27 y 28 del perímetro urbano sobre la margen derecha del río Chicamocha y cuyas coordenadas son: $X=1'106.140$, y $Y=1'130.340$ de este punto continúa en dirección general oeste, río Chicamocha aguas arriba, hasta el vértice noroeste del predio 00 01 003 0262 000, donde se encuentra el punto No. 2.
- Punto 2. Coordenadas $X=1'104.540$, $y=1'130.270$, continúa al sur por el lindero Este de los predios 0263, 0262, 0211, 207, 209, 214, 0206 y 203 de la Vereda Mirabal hasta llegar al vértice suroeste del predio 0204 de la misma vereda, donde se ubica el punto No. 3.
- Punto 3. Coordenadas $X=1'104.550$ y $Y=1'129.570$. Continúa en dirección general Este por el sur de los predios 0204, 0239, 0233, 0242, 0232

y 0251 Vereda Mirabal en cuyo Vértice noroeste del predio 0296 se ubica el punto No. 4.

- Punto 4. Coordenadas $X=1'105.020$, $Y=1'105.020$, $Y=1'129.780$, sigue en dirección sur, por el lindero del predio 00 01 003 0328, hasta llegar al límite de las veredas Mirabal y Canocas, donde se ubica el punto No. 5.
- Punto 5. Coordenadas $X=1'105.020$, $Y=1'129.550$, prosigue en dirección general suroeste por Límite de las veredas Mirabal y Canocas, hasta encontrar el vértice Oeste del Predio 0094 de canocas, donde se ubica el punto No. 6.
- Punto 6. Coordenadas $X=1'103.960$, $Y=1'128,680$, vuelve en dirección suroeste por el lindero Norte de los predios 0103, 0098, 0099, 0846, 0109, y la vía pavimentada que circunda el Lago Socahagota, hasta llegar a la entrada del centro de convenciones (hotel), donde se encuentra el punto No. 7.
- Punto 7. Coordenadas $X=1'105.720$, $Y=1'127.850$, continúa en línea quebrada por los linderos Sur y Oeste de los predios 001 01 004 0117, 0113, 0114, hasta llegar a la carretera que comunica a la zona urbana con la vereda de Quebrada Honda y la piscina de olitas donde se encuentra ubicado el punto No. 8.
- Punto 8. Coordenadas $X=1'106.680$, $Y=1'127.490$, baja en dirección sur oeste hasta el puente de la carretera que conduce a Toca, cerca de la entrada de la Granja Tinguavita, luego se toma en dirección sur oeste por el sur del predio 00-01-004-0114 hasta encontrar la vía que conduce a la piscina de Olitas donde se ubica el punto No. 9.
- Punto 9. Coordenadas $X=1'107.190$, $Y=1'127.100$, vuelve en dirección Nor este por la carretera que conduce a Toca, que desemboca sobre la vía pavimentada que comunica a la zona urbana con las piscinas municipales y el Pantano de Vargas, continúa por esta en dirección Norte, hasta encontrar el canal paralelo a la pista de aterrizaje, hasta encontrar el Punto No. 10 ubicado frente a la antigua fábrica de fosfatos.
- Punto 10. Coordenadas $X=1'108.300$, $y=1'129.700$, continúa por los linderos sur y oeste de los predios 0149 y 0342 de la Vereda de Caños, hasta llegar a la margen derecha del río Chicamocha, donde está determinado el Punto No. 11.

Punto 11. Coordenadas X= 1'108..260, y=1'129,950, continúa río Chicamocha, aguas arriba hasta encontrar el punto No. 2 del perímetro urbano propuesto en el presente acuerdo, continuando en dirección oeste por los puntos 1, 30 y 29 y al norte hasta el punto No. 28 del mismo perímetro y continúa hasta encontrar el Punto No. 2, con el que se define la zona turística y recreacional del Municipio de Paipa y encierra.

ARTICULO 141. "A.P" ZONA DE PROTECCION.

Son áreas de preservación ambiental establecidas con el fin de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales y cuerpos de agua; no se permite ningún tipo de uso fuera del forestal y el correspondiente al ambiente natural de éstas áreas.

ARTICULO 142. limites rio chicamocha

Los límites del área de protección del río Chicamocha son definidos por el cauce del río y la paralela al eje del mismo ubicada a 30 metros al lado y lado y aquellas que se requieran para lagunas de amortiguación y complementaciones a las obras de rectificación del río.

El área de protección del Lago Sochagota está definida por el borde largo y la paralela ubicada a 40 metros alrededor de éste. Para las demás corrientes de agua presentes en la zona, su área de protección está definida por un franja de 30 m al lado y lado de estas.

ARTICULO 143. AREA DE RESERVA INSTITUCIONAL

Son aquellas áreas que por su característica al terreno o por no tener una destinación pública específica, se prohíbe levantar edificaciones. Estas áreas incluyen los terrenos inundables o extremadamente erosionable, en las zonas de aproximación a los aeropuertos y los suelos de características salina (zona de pozos y área adyacente al aeropuerto).

Los límites del área de reserva institucional son definidos a partir del área circundante a los pozos que cubren un área de 11 hectáreas ochenta y siete metros (11.87)ha.

Esta zona esta ubicada entre la vía que conduce a la Casona del Salitre y los linderos del Hotel Lanceros Costado este, y siguiendo en este mismo sentido hasta la intersección con la misma vía y se prohíbe cualquier uso sobre ellos.

La zona adyacente al aeropuerto debe cubrir un aislamiento mínimo de 40 mts desde el eje de la pista, según normas de la AEROCIVIL.

ARTICULO 144. ART. AREA DE RESERVA TURÍSTICA.

Son aquellas áreas que por su característica requieren un tratamiento para su desarrollo y son definidas las áreas de reserva turística en dos lugares: una la que rodea al Lago Sochagota y la otra ubicada entre la vía a las piscinas de aguas termales y el Caño de los Pozos, a demás con los linderos de la planta del Himat.

PARAGRAFO 1.

Para lo referente a la zona circundante del Lago Sochagota que por razones de interés especial requieren ser conservadas como playa y siendo este un patrimonio del municipio, no se permitirá la invasión o construcción de cualquier tipo edificación, delimitadas a partir de la orilla que tenga el lago, en sentido paralelo a ella y se denomina como prioritario el “uso Público”, de la playa, ubicada a partir de 30 metros de la orilla.

ARTICULO 145. “A.D.T.” AREA DE DESARROLLO TURISTICO

Se localizan en las áreas que por sus características permitan la realización de actividades turísticas y recreativas. Usos principales: hoteles, moteles, campamentos, clubes sociales, colonias vacacionales, servicios turísticos de recreación y complementarios, unidades turísticas, estaciones turísticas, restaurantes, establecimientos comerciales, oficina y agencias de promoción turística.

Los límites del área de Reserva turística son definidos por la vía del circuito turístico alrededor del Lago, los linderos del área de protección sobre el río Chicamocha y el Lago de Sochagota.

8.2 GENERALIDADES

ARTICULO 146. USOS

En las áreas de la zona turística se permitirán los siguientes usos:

1. a) Hoteles, moteles
- c) Colonias vacacionales, campamentos
- d) Clubes sociales
- e) Servicios turísticos de recreación y complementarios

2. a) Usos compatibles: comercio turístico. – Restaurantes, discotecas y agrícola
- c) Uso prohibido: Industria, vivienda continuúa.

PARAGRAFO 1.

Los usos compatibles y prohibido de que trata el presente artículo, no se permitirán ampliaciones sobre el área construida cuando el uso predominante tanto en el sector sea turístico.

ARTICULO 147. ALTURAS

Los predios localizados en la zona turística, no se podrán desarrollar alturas superiores a tres (3) pisos incluyendo el altillo.

La altura máxima se tomará en cualquier punto del terreno y en sentido del proyecto propuesto, cuando se trate de terrenos con topografía inclinada.

En urbanizaciones por sistema de loteo, agrupaciones y/o conjuntos, en el resto de áreas de actividad múltiple con tratamiento de desarrollo turístico, la altura será la resultante de la ampliación de las normas establecidas para aislamientos, antejardines densidades y cesiones, según los siguientes pisos:

- a. Para sistemas de loteo de uno o tres pisos máximos se incluyen los usos de hoteles, clubes sociales, colonias vacacionales.
- b. Para sistema de agrupación o conjunto también de uno o dos pisos, comercio turístico, discotecas y servicios turísticos y complementarios.

PARAGRAFO 1.

Para todas las alturas establecidas se aceptarán semisótanos para uso exclusivo de estacionamientos y cuarto de máquinas.

PARAGRAFO 2.

La altura total de una edificación comprende cualquier tipo uso o actividad, a excepción de los espacios destinados a tanques o cuartos de máquinas.

ARTICULO 148. AREAS PARA PARCELACIONES

Parcelaciones zona turística. Son las localizadas en la denominada zona turística que se establece en el presente decreto (zona turística), con destinación a usos múltiples, en vivienda turística y sus complementarios, agrícolas y ganaderos, etc y su área no será inferior a ochocientos metros cuadrados (800 m²) y fuente mínima de 20 m.

ARTICULO 149. NORMAS GENERALES DE PARCELACIONES

Para que un terreno pueda ser parcelado debe reunir los siguientes requisitos:

- a. Estar ubicada en una zona previamente clasificada como zona turística
- b. Estar alejado de sitios insalubres y peligrosos
- c. Tener un acceso directo a una vía pública
- d. Deberá tener la posibilidad de suministro de las aguas, apta para el consumo humano, para todas y cada una de las parcelas.
- e. Tener una pendiente que permita el libre curso de las aguas lluvias con desagües que no afecten a terceros y presente las condiciones favorables para la construcción del alcantarillado previsto.
- f. Parcelas: todo proyecto de parcelación deberá diseñarse de manera que sus parcelas reúnan las siguientes características:
 - Tener acceso inmediato a las vías públicas comunales
 - Posibilidad inmediata de solución y conexión de servicios públicos
 - Formas fácilmente dislindables y aprovechamiento de las características topográficas.
- g. Todos los trabajos de parcelación, tanto en el diseño como en la construcción estarán bajo la responsabilidad de un arquitecto e ingeniero, quienes deberán acreditar grado y matrícula profesional debidamente registrada en la Secretaría de Planeación Municipal.
- h. Toda propaganda de parcelación deberá mencionar la etapa de construcción en que se encuentra el respectivo proyecto.
- i. El parcelador, además de las zonas libres destinadas a cubiertas protectoras de los suelos y de las aguas que se requieren según la topografía y la hidrografía del globo inicial, destinará para calle o vías, escuelas y zonas libres al menos el 5% del área total, porcentaje que podrá aumentar la Secretaría de Planeación Municipal, hasta un 15% de acuerdo a cada caso específico.

ARTICULO 150. INDICE DE OCUPACION.

El índice de ocupación para la zona turística será de 0.20 del área del lote o parcela.

9. CORREGIMIENTO DE PALERMO (VER PLANO 7)

ARTICULO 151. AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE

Es un área que por su localización estratégica dentro del corregimiento y por sus características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de varias actividades, como la residencial, comercial, recreativa, educacional, industrial liviana, por lo tanto dicha área muestra tendencias a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de algunos de ellos como son por ejemplo el comercial y el residencial (ver plano 3).

ARTICULO 152. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Es un área que en lo consolidado presenta cierta tendencia a la vivienda de estrato 2. En las zonas para desarrollar se debe atender la ejecución de la vivienda de interés social.

ARTICULO 153. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

Si bien es la zona de actividad múltiple se encuentran algunos predios de carácter institucional, tales como colegios, granja experimental, Telecom, oficina del corregidor, para efectos de esta zonificación se han tomado exclusivamente como zona institucional, el centro de salud, el parque y la mitad de la parte norte de la manzana donde esta ubicada actualmente la Iglesia.

ARTICULO 154. AREA DE ACTIVIDAD RONDA DE RIO

Esta zona de protección de ronda de río, esta demarcada en el mapa anexo al lado y lado de la Quebrada la Venta (10 metros a cada lado), observándose como uso permitido exclusivamente el forestal. No se concederá permiso o licencia para urbanizar terrenos situados en la ronda de río.

La norma de uso se describe en el anexo 4.

ARTICULO 155. ALTURAS

En el corregimiento de Palermo solo se permitirán alturas en las construcciones hasta de 3 pisos incluido El altillo como máximo.

10. PANTANO DE VARGAS (VER PLANO 8)

ARTICULO 156. AREA DE ACTIVIDAD CONSERVACION HISTÓRICA

El área marcada como sector histórico en el plano 4 de zonificación pertenece exclusivamente al Monumento de Pantano de Vargas juntamente con sus zonas verdes adyacentes, que conjuntamente debe conservarse en su integridad y unidad.

ARTICULO 157. AREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA ESPECIAL

Zona destinada a comercio especial para turismo, es decir artesanías típicas de la región, restaurantes, tiendas, etc.

ARTICULO 158. AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Zona destinada vivienda y comercio compatible con el uso residencial, también se podrá desarrollar áreas recreativas, educacionales e industriales de bajo impacto ambiental.

ARTICULO 159. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

Comprende exclusivamente el área de la plazoleta adjunta al monumento y al colegio Juan José Rendón.

La norma de uso se describe en el anexo 5.

ARTICULO 160. ALTURAS

En el Pantano de Vargas (1 Km. Alrededor del monumento) solo se permitirán alturas en las construcciones hasta de 3 pisos incluido el altillo como máximo.

ARTICULO 161. MATERIALES.

En el Pantano de Vargas (1 km alrededor del monumento) solo se permitirán en las construcciones el uso de materiales acordes con el Lenguaje arquitectónico existente previo visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 162. LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Para realizar construcciones en el Pantano de Vargas (1 km alrededor del monumento) es necesario además de los requisitos exigidos por la Secretaría de Planeación Municipal para expedir la correspondiente licencia de construcción. Anexar el visto bueno del proyecto por parte del Ministerio de la Cultura (Patrimonio Nacional).

A NEXOS

ANEXO 1 TIPOS SEGÚN USO DEL SUELO

ZONA DE USO		USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRIGIDO	USO PROHIBIDO
COMERCIO TURISTICO ESPECIAL CTE		COMERCIAL GRUPO 2 Numeral B6	COMERCIAL GRUPO 1 Numeral B2 COMERCIAL GRUPO 5 Numerales A1, A2, B1, B2, B4, B5 y B7 RESIDENCIAL GRUPOS 1 Y 2 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1 RECREATIVO GRUPO 2 Numeral 2B	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos principales y complementarios	COMERCIAL GRUPOS 3 Y 4 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 Y 3 RECREATIVO GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios
		COMERCIAL GRUPO 5 Numeral 1A y 2ª	COMERCIAL GRUPO 1 Numerales A2, A3, A4, A5, B1, B2 y B3 COMERCIAL GRUPO 2 Numerales A5, B4 y B5 RESIDENCIAL GRUPOS 1 INSTITUCIONAL GRUPO 2 Numerales B3, B5 y B6 INSTITUCIONAL GRUPO 3 Numerale B6 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios	COMERCIAL GRUPOS 3 Y 4 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 1 INSTITUCIONAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios INSTITUCIONAL GRUPO 3, excepto los mencionados como usos complementarios RECREATIVO GRUPO 2
	COMERCIO SERVICIOS TURISTICOS CST		COMERCIAL GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPOS 1 COMERCIAL GRUPOS 2 y 5 INDUSTRIAL GRUPO 1 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPO 2 COMERCIAL GRUPOS 3 Y 4
COMERCIO MIXTO CM		COMERCIAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPOS 1, 3 y 5 INDUSTRIAL GRUPO 1 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2 COMERCIAL GRUPO 4	INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 Y 3 RECREATIVO GRUPO 2
COMERCIO PESADO CP		COMERCIAL GRUPO 3 INDUSTRIAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPO 1 Numerales A1 y B2 COMERCIAL GRUPO 2 Numerales B5 y B7 COMERCIAL GRUPO 4 INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPO 1 Y 2 COMERCIAL GRUPOS 1 y 2, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 5	INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 Y 3 RECREATIVO GRUPO 2
INDUSTRIAL COMERCIAL IC		RESIDENCIAL GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPO 2 COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	INDUSTRIAL GRUPO 1 COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPOS 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
CONSOLIDACION	RESIDENCIAL TIPO 1 R1	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	INDUSTRIAL GRUPO1 COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPOS 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
	RESIDENCIAL TIPO 2 R2	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	INDUSTRIAL GRUPO1 COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPOS 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
	RESIDENCIAL TIPO 3 R3	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios INSTITUCIONAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPOS 2 y 3 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2

Continuación

**ANEXO 1
TIPOS SEGÚN USOS DEL SUELO**

ZONA DE USO		USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRIGIDO	USO PROHIBIDO
DESARROLLO	RESIDENCIAL TIPO 1 R1	RESIDENCIAL GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPO 2 COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios	COMERCIAL GRUPOS 2, 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
	RESIDENCIAL TIPO 2 R2	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1, 2 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios	COMERCIAL GRUPOS 2, 3, 4 y 5 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
	RESIDENCIAL TIPO 3 R3	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, B1, B2 y B4 INSTITUCIONAL GRUPOS 1 y 4 RECREATIVO GRUPO 1	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios INSTITUCIONAL GRUPO 2	COMERCIAL GRUPOS 2 y 3 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 Y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 3 RECREATIVO GRUPO 2
	RESIDENCIAL TIPO 3 ESPECIAL R3E	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2	COMERCIAL GRUPO1 Numerales A1, A2, B1 y B2 COMERCIAL GRUPO 2 Numeral B2 INSTITUCIONAL GRUPOS 4 RECREATIVO GRUPO 1 RECREATIVO GRUPO 2 Numeral B2	COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPO 2, excepto los mencionados como usos complementarios INSTITUCIONAL GRUPO 1	COMERCIAL GRUPOS 2 y 3 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPO 2 y 3 RECREATIVO GRUPO 2, excepto los mencionados como usos principales
RECREATIVO R		RECREATIVO GRUPO 2 Numeral 1B	INSTITUCIONAL GRUPO 4 RECREATIVO GRUPO 1 COMERCIAL GRUPO 2 NUMEAL B7	RECREATIVO GRUPO 2, excepto los mencionados como usos principales INSTITUCIONAL GRUPO 1	RESIDENCIAL GRUPOS 1 y 2 COMERCIAL GRUPO 1, excepto los mencionados como usos complementarios COMERCIAL GRUPOS 2 y 3 INDUSTRIAL GRUPOS 1, 2 y 3 INSTITUCIONAL GRUPOS 2 y 3
PROTECCION P		FORESTAL	INSTITUCIONAL GRUPO 4	RECREATIVO GRUPO1	Los demás no mencionados como usos principales, complementarios y restringidos

ANEXO 2 NORMA DE USO

USO	GRUPO	DEFINICIÓN	VENTA DE BIENES (A)	VENTA Y PRESTACION DE SERVICIOS (B)
RESIDENCIAL	GRUPO 1	VIVIENDA UNIFAMILIAR, edificación para una sola unidad habitacional, posee acceso directo desde la calle		
	GRUPO 2	VIVIENDA MULTIFAMILIAR, edificación concebida como una unidad arquitectónica y con varias unidades habitacionales pero independientes.		
COMERCIAL	GRUPO 1	Comercio complementario a la vivienda, distribuye artículos de primera necesidad que producen un bajo impacto sobre el espacio urbano.	Alimentos, víveres y bebidas de uso diario al detal Artículos farmacéuticos, de tocador y aseo personal Artículos de papelería y librería al detal Artículos de uso variado, misceláneas Artículos de lujo joyas, relojes y porcelanas	Personales: salones de belleza, peluquerías, floristerías Alimenticios: panaderías, fuentes de soda, cafeterías, heladerías, loncherías, fruterías, cigarrerías, venta de almojabanas y alimentos típicos. Profesionales: consultorios médicos, odontológicos, oficinas de abogados, arquitectos, ingenieros y otras actividades profesionales Varios: zapaterías, sastrería, modistería, marquetería, chance y lotería
	GRUPO 2	Establecimientos que generar algún impacto sobre las áreas de vivienda, su propia actividad genera algún impacto urbano, como congestionamiento en el tráfico, ruidos u olores pero sin causar gran impacto ambiental.	Carnicerías, graneros, pescaderías, salsamentarias, supermercados Textiles al detal: ropa confeccionada, telas Artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, artículos de limpieza Artículos de cuero: zapatos, carteras y artículos varios Artículos de fotografía: revelado, impresión, equipos y accesorios y material fotográfico Repuestos eléctricos y electrónicos Artículos de ferretería al detal Venta de artículos funerarios Exhibiciones y venta de vehículos	Recreativos: Cines, tabernas, bolos, clubes sociales, discotecas, billares, juegos electrónicos Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, artículos eléctricos y electrónicos Financieros y bancarios: Bancos, cajas de ahorro, seguros, corporaciones, finca raíz, cajeros automáticos, agencias de viaje Alimenticios: restaurantes, asaderos, pescaderías, cafeterías, pizzerías Turísticos: Hoteles, aparta-hoteles, residencias, hostales Parqueaderos Servitecas para vehículos Bicicleterías Funerarias
	GRUPO 3	Establecimientos que en razón a la magnitud de sus instalaciones tienen un alto impacto sobre las áreas residenciales y el espacio público urbano, normalmente requieren de espacio de estacionamiento y de cargue y requieren de una localización especial	Distribución mayorista de alimentos y bebidas Depósitos de drogas al por mayor Exhibición y venta de maquinaria pesada Distribución de productos agroquímicos y veterinarios Ferreterías y distribución de pinturas al por mayor Venta de accesorios para automotores Distribuidores de aceites y lubricantes Estaciones de combustible y servicios	Reparación y mantenimiento de vehículos Montallantas Lavado de autos
	GRUPO 4	Establecimientos que por razón de su actividad ocasionan serias molestias y un alto impacto urbano y social, por lo cual son incompatibles con la vivienda y tienen restricción para su localización	Depósitos de materiales para la construcción	Reparación y mantenimiento de maquinaria pesada Depósitos de chatarra Recreativos: griles, bares, cantinas, casas de lenocinio, moteles y amoblados
	GRUPO 5	Comercio complementario al turismo, que no provoca ningún impacto negativo al uso residencial	Venta de artesanías Venta de instrumentos musicales	

Continuación ...

ANEXO 2 NORMA USO

USO	GRUPO	DEFINICION	VENTA DE BIENES (A)	VENTA Y PRESTACION DE SERVICIOS (B)
INDUSTRIAL	GRUPO 1	Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. No producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica o a los alcantarillados, y no requieren para su funcionamiento especificaciones en el voltaje de energía		Panaderías, zapaterías, artesanías, sastrerías, modisterías
	GRUPO 2	Son aquellas actividades que producen impactos urbanos y requieren de instalaciones adaptadas para su funcionamiento y provocan alguna contaminación atmosférica, por ruido y vertimientos al alcantarillado, por tanto tienen una localización restringida para no alterar el desarrollo de otras actividades		Carpinterías, ebanisterías y aserraderos Fábricas menores de textiles y confecciones Fábricas menores de alimentos y bebidas Fábricas de artículos para el aseo: traperos, escobas Talleres de metalmecánica y ornamentación
	GRUPO 3	Son las industrias que por su tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea industrial, o en predios que le permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o mitiguen los impactos, requieren para su localización servicios de infraestructura diferentes a los del sector		Fábricas de baldosines, prefabricados de concreto y otras que empleen el cemento como materia prima Fábricas de ladrillo, tejas y materiales en cerámica Fábrica de alimentos concentrados para animales, silos Agroindustrias: galpones, porquerizas, criaderos
INSTITUCIONAL	GRUPO 1	Son establecimientos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto social, urbanístico y ambiental, su servicio es de carácter local		Educacional: escuelas primarias Asistenciales: guarderías, jardines infantiles, sala cunas, puestos de salud Culturales y de culto: capillas o iglesias, salones comunales o múltiples Seguridad: centros de atención inmediata de la policía
	GRUPO 2	Son instalaciones que por su carácter y magnitud e impacto sobre el espacio público no deben mezclarse con el uso residencial, aún cuando deben localizarse en su cercanía, producen impacto en el tráfico urbano.		Educacional: colegios de educación secundaria, institutos técnicos especializados, centros de educación para adultos Asistenciales: centros de salud, ancianatos Culturales y de culto: centros y clubes culturales-recreativos de carácter sectorial, bibliotecas públicas, iglesias y centros parroquiales Seguridad: puestos de policía y defensa civil Administrativos: instalaciones para oficinas judiciales y descentralizadas de la administración
	GRUPO 3	Establecimientos considerados especiales, son incompatibles con el uso residencial dado el alto impacto social que producen, su localización amerita o la consulta ante la secretaría de planeación.		Educacional: Universidades Asistenciales: Hospitales, clínicas, asilos Culturales y de culto: auditorios, teatros, museos y cementerios Seguridad: estaciones de bomberos, cárceles, instalaciones militares Administrativos: centro administrativo municipal, notarias, juzgados Mercadeo y abastecimiento: plaza de mercado, plaza de ferias Otros: terminal de transporte terrestre y aéreo, subestaciones de energía, matadero, relleno sanitario.
	GRUPO 4	Zonas Verdes		
RECREATIVO	GRUPO 1	Son aquellos compatibles con áreas residenciales, en razón a su bajo impacto ambiental, social y urbanístico		Parques de barrio y de sector, áreas verdes menores
	GRUPO 2	Son aquellos con restricción para su localización debido a su alto impacto urbanístico		Estadio, coliseo, concha acústica, centro deportivo y de espectáculos, plaza de toros Piscinas y club campestre

**ANEXO 4. NORMA DE USO DEL SUELO
PALERMO**

AREA DE ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Múltiple	Comercial Grupo 1	Residencial Grupo 1 Comercial grupos 2 y 5 Industrial Grupo 1 Institucional grupo 4 Recreativo Grupo 1 y 2	Residencial Grupo 2, Comercial grupo 3 y 4	Industrial Grupos 2 y 3
Residencial	Residencial Grupo 1	Residencial Grupo 2 Comercial grupos 1 Numerales A1, B1, B2 y B4. Institucional Grupo 1,2 y 4 Recreativo Grupo 1	Industrial Grupo 1 Comercial Grupo 1, Excepto los mencionados como usos Complementarios Comercial Grupo 2	Comercial Grupos 3,4 y 5 Industrial grupos 2 y 3 Institucional Grupo 3 Recreativo Grupo 2
Institucional	Institucional Grupo 1	Institucional Grupo 4	Recreativo Grupo 1	Los demás no mencionados Como usos principales Complementarios y Restringidos
Ronda de Río	Forestal			Todos, excepto el Forestal

**ANEXO 5. NORMA DE USO DEL SUELO
PANTANO DE VARGAS**

AREA DE ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Comercio Turístico Especial	Comercial Grupo 5 Numeral A1 y A2	Comercial Grupo 1 Numeral B2	Comercial Grupo 1, Excepto los mencionados como usos Complementarios. Comercial Grupo 2, Excepto los mencionados como usos principales y complementarios	Comercial Grupos 3 y 4 Industrial Grupos 1,2 y 3 Recreativo Grupo 2, excepto los mencionados como usos complementarios
Múltiple	Comercial Grupo 1	Residencial Grupos 1 Comercial grupos 2 y 5 Industrial Grupo 1 Institucional Grupo 4 Recreativo Grupo 1	Residencial Grupo 2 Comercial Grupos 3 y 4	Industrial grupos 2 y 3 Institucional grupos 1,2 y 3 Recreativo Grupo 2
Conservación Histórica	Monumento Casona Urbanística	Institucional Grupo 4		Los demás no mencionados Como usos principales Complementarios y Restringidos
Institucional	Institucional Grupo 1	Institucional Grupo 4	Recreativo grupo 1	Los demás no mencionados Como usos principales Complementarios y Restringidos.

PLANOS