

ANEXO 1

NORMAS URBANISTICAS

Las normas urbanísticas están definidas según las unidades de actuación urbana, y en total concordancia con la Estructura General del Suelo, cuyo objetivo fundamental es el de regular y encausar el desarrollo físico del municipio en su contexto urbano, buscando el mejoramiento de la calidad de vida de sus gentes y el buen aprovechamiento del espacio, estableciendo los procedimientos y requisitos que se deben cumplir cuando se pretenda urbanizar, construir, ampliar, modificar, adecuar, reparar o demoler edificaciones y determinar las sanciones que se impondrán por su incumplimiento.

Para la interpretación de las normas contenidas en este documento técnico, se establecen las siguientes definiciones.

ACABADOS: *Materiales aplicados a muros interiores, fachada y cielo raso con fines acústicos, aislantes, técnicos, decorativos y similares.*

ACCESO: *Sitio por el cual se llega a un predio a través de una vía pública.*

ACOMETIDA: *Es el conducto de conjuntos eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de teléfonos y de gas, etc. Que van desde la red de distribución o recolección secundaria o primaria de propiedad de la empresa de servicios públicos correspondiente a la caja del contador, medidor o cámara de inspección de propiedades privadas, pero de uso privado de las empresas de servicios públicos.*

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

ADECUAR: *Es acomodar u ordenar en una construcción, los elementos arquitectónicos, tales como: cielos rasos, tabiques, pisos, y demás elementos funcionales, con el propósito de realizar en ella una actividad determinada. pero sin cambiar su uso original.*

ADICIÓN: *Extensión o aumento de área o equipo de una edificación.*

ADICIONAR: *Es agregar a una edificación existente una determinada área de construcción con implicación posible de elevación de altura, extensión lateral de la estructura, incrementos en las cargas y en algunos casos, cambios de usos, alteraciones en la configuración, dimensiones, y/o funcionamiento de la estructura.*

AFECTACIÓN: *Es toda restricción impuesta por una entidad pública que limita o impide la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental.*

AGROINDUSTRIA: Empresa o conjunto de empresas que tienen por objeto social el proceso de transformación de bienes de origen agrícola o pecuario.

AGRUPACION: Es el desarrollo urbanístico - arquitectónico compuesto por cinco o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado por la combinación de áreas de uso y propiedad comunal privada y/o pública con áreas de uso y de propiedad individual.

AISLAMIENTO ANTERIOR: Es la distancia horizontal resultante de la separación entre el paramento de la construcción y la vía pública.

AISLAMIENTO LATERAL: Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada o culata de la construcción y el lindero lateral del predio.

SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES

fachada posterior y el lindero posterior del predio.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es el número de pisos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, mantenido en forma constante sobre el nivel del terreno.

ALTURA DEL PISO: Es la distancia vertical que existe entre el suelo acabado y el cielo raso acabado.

ALTURA DEL PRIMER PISO: Es la distancia vertical que existe entre el nivel del andén y el cielo raso del voladizo o placa del segundo piso.

AMPLIAR: Es extender o agrandar el área construida de una edificación, sin que se constituya una unidad independiente, tal caso es ampliación de una bodega, un local comercial, etc.

ANCHO DE LA VÍA : Es la longitud comprendida entre líneas de demarcación de uso público o privado destinada a andenes, calzadas, separadores y zonas de protección ambiental que corresponde a la sección transversal de la vía.

ANDAMIO: Es toda estructura o construcción provisional que tiene como fin fundamental la seguridad de obreros y trabajadores en la realización de la construcción o en demolición.

ANDEN O ACERA: Es la parte de la vía, constituida como zona dura, destinada exclusivamente al tránsito de los peatones, comprendida entre el antejardín y la zona verde lateral de la vía o entre el sardinel y el paramento de construcción donde no exista antejardín, de acuerdo con la sección transversal de la vía establecida en el plan vial.

ANTEJARDIN: Es el área libre de propiedad privada o pública, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía, sobre el cual no se permitirá ningún tipo de construcción diferente a la accesibilidad propia del predio y cuya destinación exclusiva será para zona verde.

ANTEPECHO: Es la altura entre el nivel del piso y el extremo inferior de una ventana, vano o vacío.

APARCADERO: Es el área de una construcción cubierta o no, destinada al estacionamiento de vehículos.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la superficie equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de la superficie de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

AREA CUBIERTA: Es la proyección del total de la edificación techada de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos que sobresalgan a la línea de construcción y los pórticos.

AREAS DE ACTIVIDAD: Comprende cada una de las divisiones urbanas en que se subdivide el suelo urbano del municipio, con el fin de reglamentar sus usos.

AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE: Son aquellas en donde se conjugan varios tipos de actividad o usos.

AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda.

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

AREA DE CANJE: Son aquellas que por dificultades en la regulación de los linderos de los lotes o terrenos, requieren modificar sus características anómalas, mediante el intercambio de terreno con los predios vecinos.

ÁREA DE CESIÓN: Es la parte del predio no vendible, que todo urbanizador debe proveer para la circulación comunal, vehicular o peatonal, para la recreación y esparcimiento de los habitantes del sector y para la localización del equipamiento comunal público.

AREA DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO NATURAL: Son las franjas de terreno no edificables, que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan vial o de zonas especiales que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente, y de las márgenes de las quebradas que a traviesan el espacio urbano.

AREA DE LOTE: Es la medida de la proyección horizontal de la superficie de un predio, comprendida entre los linderos.

AREAS DESARROLLADAS: Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro sanitario del Municipio.

AREA LIBRE: Es la superficie del área del lote al descontarle el área construida en el primer piso en planta.

AREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta urbanizable, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial, servicios, canales, líneas de alta tensión, cesiones y áreas de aislamiento y conservación ambiental, además de las áreas destinadas a las edificaciones como tal.

AREA NO EDIFICABLE: Es aquella superficie que por sus características ambientales o de riesgo natural no puede albergar construcción alguna.

AREA SIN DESARROLLAR: Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano del Municipio o que estén incluidos dentro de las áreas de expansión urbana.

AREA UTIL: Es la resultante de restarle al área neta urbanizable las áreas correspondientes al sistema vial, servicios, canales, líneas de alta tensión, cesiones y áreas de aislamiento y conservación ambiental.

AREA VERDE: Es el espacio abierto, empedrado, de uso público, comunal o privado, destinado a la ambientación y recreación.

ATICO: Elemento estructural y arquitectónico cuyo propósito fundamental es el de disimular o esconder el tejado o cubierta de una edificación.

AVENIDA: Vía que por sus características de diseño esta destinada al tránsito intenso de vehículos.

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

BAHIA: Área adyacente a la calzada cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento o parqueadero transitorio.

BAJANTE: Elemento de construcción destinado a conducir aguas lluvias o negras, de la parte superior de las edificaciones al desagüe correspondiente.

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

BAÑO: Unidad sanitaria mínima compuesta por un inodoro, un lavamanos y una ducha.

BARRIO: Es un conjunto de manzanas con una área definida socioeconómica y geográficamente.

BERMA: Es la zona verde de seguridad al peatón entre el andén y la vía vehicular.

BUITRON: Ductos por medio de los cuales se ventilan espacios encerrados y que atraviesan en forma vertical una edificación. Se utiliza adicionalmente para la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulica, de gas y similares.

CAJA DE INSPECCION: Construcción realizada en el subsuelo con el propósito de recoger en un punto determinado, un caudal considerable de uno o más flujos de aguas negras y/o lluvias.

CALCULISTA: Ingeniero civil, debidamente inscrito en la División de Infraestructura obras y servicios, que garantiza con su firma y matrícula profesional vigente, la estabilidad de la obra estructuralmente.

CALCULOS ESTRUCTURALES: Procedimiento matemático con el cual se estudia el diseño estructural de una obra.

CARRERA Es la vía urbana cuya característica particular en suelo urbano del municipio es que su dirección predominante es de norte a sur.

CALZADA: Es la superficie de rodamiento de la vía pública o privada destinada al tránsito de vehículos , puede ser central, intermedia o lateral, de acuerdo con el tipo de vía.

CALLE:: Es la vía urbana cuya característica particular en suelo urbano del municipio es su dirección predominante, de oriente a occidente.

CASETA: Construcción provisional destinada a labores complementarias de una construcción, tales como depósitos, oficinas, comedores del personal etc.

CARRIL: Es la superficie en que puede dividirse una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

CENTRO COMERCIAL: Conjunto o reunión de locales ubicados dentro de una misma edificación estable, con sus correspondientes servicios complementarios.

CERRAMIENTO: Serie de elementos que se utilizan para delimitar un lote.

CESION OBLIGATORIA: Es la enajenación gratuita de tierras en favor del Municipio de Morales, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar, las cuales serán descontadas del área neta urbanizable.

CESION TIPO A: Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio, a título gratuito y por escritura pública, para uso público.

CESION TIPO B: Es la parte del predio transferido por el urbanizador a los propietarios y/o copropietarios, para uso comunal privado.

CERTIFICACION DE HILOS Y NIVELES: Documento en el cual se delimitan y ubican las líneas de construcción y paramentos .

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

CIMIENTO: Parte estructural de una edificación encargada de distribuir las cargas al terreno.

CLARABOYA: Elemento de construcción que permite el paso de la luz.

CONGELAR (UNA ZONA): Es el acto administrativo proferido por la junta de gobierno, mediante resolución motivada, en la cual se declara el Statu Quo para una zona específica de la ciudad, mientras se reglamenta su nuevo uso o grado de afectación.

CONJUNTO RESIDENCIAL: Desarrollo compuesto por cinco o mas unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

CONSTRUCCION: Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente.

CONSTRUCCION CLANDESTINA: Es aquella que ha sido adelantada sin la aprobación de la División de infraestructura, obras y servicios.

CONSTRUCTOR RESPONSABLE: Es el ingeniero, arquitecto o técnico constructor, debidamente inscrito ante la División de infraestructura, obras y servicios, que garantiza con su firma y matrícula profesional vigente la ejecución correcta de una obra.

CONTAMINACION ACUSTICA: Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO: Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo, el acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones, y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deteriore los objetos materiales.

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO: Se denomina contaminación del medio liquido el acto por el cual se introduce, en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas. (de grano fino, coloides, soluto, etc.) o en energéticas que dañan, envenena o perjudica la calidad del agua natural.

CONTAMINACION O DEGRADACION DEL SUELO: Se considera contaminación o degradación del suelo, el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones del aspecto desagradable a la vista, o mal olientes; o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación en deterioro de la calidad del suelo o del sustento físico.

CONTAMINACION TERMICA: Se denomina contaminación térmica al proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor o frío en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajístico o climáticos.

CONTRA-HUELLA: Es el espacio vertical o altura que existe entre dos pasos o huellas consecutivas de una escalera.

COTA (a): Dimensión especificada en los planos.

COTA (b): Nivel o altura de un punto con relación al cero absoluto o al cero relativo.

COTA NEGRA: Es el nivel de un punto cualquiera del terreno basado en el proyecto o en el movimiento de tierra.

COMUNIDAD: Es el conjunto de personas que ocupan un espacio físico con un mismo fin.

COSTADO: Extremo lateral de una construcción.

CRUCE VIAL: Es el punto de convergencia de dos o más vías.

CUBIERTA: Área que constituye el techo de una edificación.

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

CUNETA: Zanja o canal que se construye a lado y lado de una vía para la evacuación de las aguas lluvias.

DAÑO ESTRUCTURAL: Es el deterioro por cualquier causa de los elementos estructurales de una construcción.

DELINEACION URBANA: Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio. La vigencia de la delineación urbana será determinada por la administración municipal. Conforme a las normas urbanas vigentes.

DEMARCAACION INFORMATIVA:(ALINEAMIENTO). Certificación de las especificaciones que se deben tener en cuenta en cualquier tipo de construcción en lo referente a: altura máxima, altura mínima, aislamiento, andén, antejardín, berma frente al lote, frente mínimo, paramento de construcción, recorte, sardinel, zonas verdes, voladizos, etc.

DENSIDAD: Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades. Se hablará de densidad bruta, densidad neta o densidad predial, según se refiere áreas brutas, netas o prediales respectivamente.

DENSIDAD RESTRICTIVA O RESTRINGIDA: Es la limitación de la densidad para áreas específicas, cuyas características se desean preservar.

DIRECCION: Se le conoce además como domicilio, nomenclatura o seña mediante ella se identifica en forma única el acceso a una unidad dentro de la edificación o el punto central del frente en el caso de los lotes

DUCTO: Canal o tubo que sirve para dar paso y salida a diferentes elementos como líquidos, gases, líneas eléctricas, telefónicas y similares.

EDIFICACION: Es una estructura encerrada total o parcialmente por muros existentes, interiores y exteriores y por una cubierta que suministra albergue a personas, animales y/u objetos.

EDIFICACION AISLADA (EXENTA): Es aquella rodeada por áreas libres, en todos sus lados.

EDIFICACION CONTINUA: Es aquella adosada por sus lados laterales.

EDIFICACION EN SERIE: Son aquellas semejantes situadas en lotes continuos las cuales obedecen a un criterio arquitectónico de orden repetitivo.

EDIFICACIONES GEMELAS: Son aquellas situadas en lotes continuos, separadas lateralmente entre sí, colindando con los lotes vecinos.

EDIFICACIONES PAREADAS: Son aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, adosados en la medianería u con aislamiento en los otros dos costados.

EJE DE MEDIANERIA: Es la línea que pasa por el centro de un lindero o un muro que une dos propiedades.

EJE DE VIA: Es la línea que divide en dos porciones longitudinales iguales, una vía.

EMPATE: Es la armónica integración de los paramentos o voladizos o planos de fachada o cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

EQUIPAMIENTO: Es el conjunto de servicios y de instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Es el conjunto de áreas de uso restringido de una comunidad, que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: Es el conjunto de áreas de uso publico de la comunidad, supliendo o complementando sus necesidades.

ESPACIO HABITABLE: Lugar ocupado temporal o permanentemente por una o varias personas para cualquier actividad.

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar público o privado destinado al apareamiento de uno o más vehículos automotores.

ESTRUCTURA: Elementos constructivos encargados de recibir o transmitir las cargas de las edificaciones a las bases o cimientos de las mismas.

ESTRUCTURA URBANA: Es la organización física de las actividades humanas.

FACHADA: Plano vertical de una construcción que da sobre una vía publica o cualquiera de sus aislamientos.

FACHADA EXTERIOR: Es la alzada de una edificación que da sobre la zona pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos fachadas exteriores.

FACHADA INTERIOR: Es la alzada de una edificación que da sobre patios interiores y patios posteriores del mismo predio.

FACHADA LATERAL: Es la alzada de una edificación ubicada en uno o ambos costados de la edificación y que da sobre el aislamiento en el mismo predio.

FONDO DE LOTE: Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud de su línea de demarcación entre los linderos laterales del lote.

FRENTE MINIMO: longitud de la construcción mínima permitida desde su línea de demarcación y entre los linderos laterales del lote.

FUERZA MAYOR: Circunstancias difíciles e imposible de prever, en cuanto a magnitud o poder que ocasionan daños , retrasos, suspensiones, demoliciones, etc., de una construcción.

GARAJE: Es el lugar cubierto destinado al estacionamiento de vehículos automotores.

GLORIETA: Es un ordenador de transito, generalmente de forma circular u ovalada, que se construye en las intersecciones viales para canalizar en forma racionalizada el flujo vehicular.

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

IMPACTO SOCIAL: Son repercusiones o influencias de tipo socio-sicológico, generados por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO: Es el grado de generación de nuevos usos que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana, pueden ser positivo o negativo.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es la resultante de dividir el área total construida por el área del lote, sin contar los estacionamientos e instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o en la azotea.

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

INCOMODIDAD: Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos, como consecuencia de sus características de funcionamiento.

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

INFRAESTRUCTURA FISICA: Son las obras de servicios públicos como: Acueducto, alcantarillado, energía, vías, teléfonos, gas, etc.

INSTALACIÓN DOMICILIARIA: Conexión de servicios públicos desde las redes principales hasta la entrada de una edificación.

INTENSIDAD DE USO: Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

LEGALIZACION: Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un edificio, esto es, la aprobación de los planos y la expedición de las licencias respectivas.

LICENCIA: Es el acto administrativo por el cual la División de infraestructura, obras y servicios autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

LICENCIA DE CONSTRUCCION: Acto administrativo emanado por la oficina de planeación Municipal, mediante el cual se otorga el permiso de construcción, en formato especial, para la construcción total, reparación, adecuación o reforma, de un bien inmueble.

LICENCIA DE URBANIZACION: Acto administrativo proferido por la Secretaría de planeación Municipal, mediante el cual se otorga en formato especial, el correspondiente permiso para el movimiento de tierra, dotación de servicios públicos, vías de comunicación o parcelación de un terreno,

LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION: Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

LIMITE DE UBICACION FRONTAL: Es la línea que señala la posibilidad máxima de localización de la construcción con respecto al frente de lote.

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

LIMITE DE UBICACION POSTERIOR: Es la línea que señala la posibilidad máxima de localización de la construcción en relación con el lindero posterior al lote.

LINEA DE CONSTRUCCION: Es el limite de ubicación frontal del primer piso de una edificación. (línea de paramento).

LINEA DE DEMARCACION: Lindero entre un lote de propiedad privada y las áreas de uso público.

LINDERO: Es la línea común que define legalmente el límite posterior o lateral entre dos o mas lotes, o el limite frontal entre un lote y una zona de uso público y comunal.

LOTE: Es el predio sin construir resultante de la división de un globo de terreno con acceso a una o más zonas de uso público y comunal.

LOTE ESQUINERO: Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales.

LOTE MEDIANERO: Es el terreno ubicado en medio de dos predios, con frente a una vía.

LOTEO: División de un globo de terreno en unidades de área construible.

LOTE MINIMO: Es el área mínima para desarrollar una unidad de construcción con un uso específico.

LOCAL: Es el espacio construido, destinado a un uso específico diferente del residencial.

LOCALIZACION: Es el dibujo en planta de la ubicación de una edificación con respecto a un sector.

MALLA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización; la integran las vías en el sentido longitudinal: Norte - sur y transversal: Oriente - occidente, entre las cuales se encuentran las vías locales que se conectan entre si y de éstas a su vez con la vías del sistema arterial.

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

MODIFICAR: Es cambiar la distribución arquitectónica de una edificación con objeto de darle uso distinto al establecido.

Para todo tipo de modificaciones se deberá solicitar su respectivo permiso, tanto para construcciones existentes, como para proyectos arquitectónicos aprobados.

MURO MEDIANERO: Es el muro cuyo eje de medianería constituye la línea del lindero, siendo propiedad común a ambas partes.

MURO DE CIERRE: Es la parte levantada sobre los lindero del lote.

NORMAS: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encauzan el desarrollo urbanístico de la ciudad.

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

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

OBRAS DE SANEAMIENTO: Comprende las obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre el predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

OBRAS DE URBANIZACION: Son todas aquellas obras cuyo fin es el de dotar de servicios y de infraestructura a un globo de terreno.

OCHAVE: Recorte de una esquina cuyo fin principal es el de obtener mayor visibilidad y maniobrabilidad.

PARAMENTO: Es el plano vertical que limita las fachadas principales de una edificación, o sea la línea de demarcación.

PARAMENTO OFICIAL: Es el que se especifica en la demarcación informativa, de acuerdo a las características de los perfiles viales de cada sector.

PARAMENTO VIAL: Es la medida normal de la vía, destinada a uso público conformado por andenes, zonas verdes, calzadas, bermas y separadores, los cuales en conjunto conforman la sección transversal de la vía.

PLAN VIAL: Es el juego de vías que uniendo dos puntos van en ambos sentidos.

PERFIL DE VIA: Es la sección transversal de una vía, representada gráficamente a manera de alzado vertical con sus correspondientes paramentos.

PERIMETRO SANITARIO: Es la línea que enmarca el área definida por el perímetro urbano donde se garantiza la instalación y el suministro de servicios públicos domiciliarios

PERIMETRO URBANO: Línea poligonal que encierra el suelo urbano del municipio y en donde se presentan todas las características inherentes a lo urbano.

PERMISO: Es el acto administrativo por el cual la División de infraestructura, obras y servicios autoriza la ampliación, modificación, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas, rurales con base en las normas y especificaciones vigentes.

PISO ACABADO: Es el recubrimiento superior a un piso.

PLANO: Es la representación gráfica a escala de una superficie.

PLANOS OFICIALES: Son representaciones cartográficas en los cuales se señalan los parámetros de ordenamiento territorial en el suelo urbano del Municipio, que sirven como instrumento orientador y del control del proceso de desarrollo urbano.

PLANO TOPOGRAFICO: Es el plano en el cual se representan gráficamente a escala. los linderos y leyes de un predio y las características de superficie (cotas de terreno).

PLANTA: Proyección sobre un plano de la distribución espacial de una construcción.

PLATAFORMA: Está integrada por los dos (2) primeros pisos unidos sobre el nivel de la vía de una edificación en altura o torre con aislamientos.

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

PREDIO: Es toda propiedad raíz, urbana o rural, destinada de otra propiedad o posesión inmueble.

PRIMERA PLANTA: Es el piso primero de una edificación tomado a partir del nivel del andén de la calle adyacente o a partir de un máximo de 1.40 mts sobre el nivel del mismo andén.

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

PROYECTO DE PARCELACION: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas vigentes.

PROYECTO ARQUITECTONICO: Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

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

RECORTE: Es la medida del retroceso del paramento actual de construcción al paramento inicial de construcción.

REFORMA LOCATIVA: Es el proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su estabilidad estructural y usos vigentes.

REFORMA SUSTANCIAL: Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o diseños estructurales vigentes.

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

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

REPARACION: Es la obra que restituye, sin cambio en el material, área, diseño o estructura, parte de una edificación y en general obras de mantenimiento.

REPARAR: Es arreglar o corregir daños existentes en edificaciones causadas por deterioro, sismo u otro suceso.

RESIDENTE: Es la persona que habita un lugar.

RETROCESO: Es el aislamiento que se debe dejar en una construcción hasta alcanzar el paramento de construcción, de conformidad con el paramento total de la vía determinado en la demarcación informativa.

RETROCESO VOLUNTARIO: Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al paramento total de la vía establecido en la demarcación informativa.

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

SARDINEL: Es el elemento de concreto reforzado cuyo borde exterior separa la calzada del cande o el separador central de la calzada.

SECCION TRANSVERSAL DE VÍA: Es el corte transversal de una vía que especifica su ancho, las dimensiones de las calzadas, separadores, bermas, andenes, sardineles, zonas verdes y demás elementos que la conforman.

SEMISOTANO: Es una edificación, en un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresales más de 1.50 mts del nivel del terreno.

Estas distancias se contarán entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

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

SEPARADOR: Es la zona verde o dura de una vía pública, colocada en dirección paralela a su eje para canalizar flujos de tránsito, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones y/o algunas veces zona de reserva para transporte masivo.

SOTANO: Es la parte subterránea de un edificio.

SUBDIVISION: Es la partición material de un lote.

SUELO URBANO: Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el EOTM que cuenten con infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

SUELO DE PROTECCION URBANO: Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados al interior del perímetro urbano 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 o riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos y sobre los cuales se prohíbe la posibilidad de urbanizarse.

SUPERMANZANA: Es el conjunto integral dentro de un trazado urbano limitado por vías locales principales o de nivel superior, que agrupa dos o más manzanas.

TERRAZA: Espacio útil no cubierto sobre una construcción.

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

TORRE: Edificación sobre una plataforma, aislada, de varios pisos de altura, destinada a un uso o actividad urbana.

TUGURIO: (Asentamiento sub-normal) espacio utilizado para vivienda construida sobre una propiedad que invade generalmente sin servicios públicos y sin aprobación alguna de construcción.

UNIDAD: Es un espacio separado. es decir, está rodeado por paredes, muros, tapias y cubierto por un techo; es independiente y por lo tanto para llegar a ella, no hay que pasar por espacios exclusivos (no comunes), de otras unidades.

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

URBANIZACIÓN EN DESARROLLO: Es aquella cuyas obras que están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por la Secretaria de Planeación Municipal.

URBANIZADOR RESPONSABLE: Es el ingeniero o arquitecto, que actuando en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo acondiciona, de conformidad con las disposiciones del presente Código.

USO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o a una parte de éstos.

USO COMPATIBLE: Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO: Es el que constituye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

USO NO COMPATIBLE: Es el que contraviene las normas dispuestas para una determinada área de actividad.

USO PERMITIDO: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que está sometida esta área.

USO PRINCIPAL: Es aquel señalado como uso predominante, que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

USO PROHIBIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad, está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la Secretaría de planeación Municipal.

USO LIMITADO: Es aquel que no se opone al uso permitido y que con ciertas limitaciones se puede dar en una zona específica.

VECINOS: Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la ley 9 de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

VIA: Es la zona destinada al tránsito de vehículos y/o personas. De acuerdo a su orientación y su diseño se clasificará en : Vía pública y Vía privada.

VIA PRIMARIA (Arteria): Es una vía principal con privilegio para el tránsito y escogida como tal por sus características de diseño, función e importancia dentro de la malla vial.

VIA DE CRUCE: Punto de convergencia de dos (2) o más vías, la vía de cruce en la nomenclatura corresponde a la vía de número menor el cruce más próximo, con la vía sobre la que se encuentra el acceso a la unidad que identifica.

VIA DIAGONAL: Tramo de una vía que empalma dos (2) vías principales o secundarias, cuyo sentido predominante es de nor - oriente y sur - occidente.

VIA TRANSVERSAL: Es aquella cuyo sentido predominante es Nor - Occidente a Sur - Oriente.

VIA PANORAMICA: Vía de paisajes, sin construcciones en uno de los costados.

VIA PEATONAL: Es la zona de uso público o privado destinada al tránsito de peatones.

VIA PERIMETRAL: Vía de desahogo, sin atravesar la zona central de la ciudad.

VIA PRIVADA: Zona destinada al tránsito de vehículos y/o personas, localizada al interior de un predio particular y con utilización exclusiva.

VIA SECUNDARIA: Vía destinada a unir las vías de servicio y distribuidoras con las vías de enlace primario.

VIAS DE SERVICIO: (SERVIDUMBRES): Son las vías que proporcionan acceso directo a una o varias propiedades.

VIAS TERCIARIAS: En general, enlazan las zonas residenciales, industriales, comerciales, etc. Con las vías secundarias o sirven para conectar los diferentes barrios entre si.

VIAS REGIONALES: Suministra la posibilidad de entrar o salir fácilmente de la ciudad.

VIVIENDA: Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue al hombre en forma adecuada.

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

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

ZONAS COMUNALES: Son las áreas libres y/o cubiertas con fácil acceso, de propiedad y uso comunal y cedidas por el urbanizador.

ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA AMBIENTAL: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes.

ZONA DE INFLUENCIA: Es el área afectada por un proyecto determinado o actividad específica, la cual recibirá en forma directa o indirecta, la incidencia de su realización o concreción.

ZONAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA: Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos. Comprende la zona industrial y la zona recreativa.

ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA DE LA RONDA DE RIOS: Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños o rondas de los ríos y humedales, necesarios para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico de los mismos.

La altura mínima será de tres pisos en las zonas central, y de renovación urbana según sea el sector, de dos pisos en las zonas residenciales y hasta cinco pisos en la zona de futura expansión, sujeto a estudio de suelos. Cuando se trata de vivienda de interés social con un área mínima del lote de 60 M², podrá proveerse un desarrollo progresivo que se inicie con un sólo piso, pero el proyecto inicial deberá contener el desarrollo del segundo piso así sea unifamiliar o bifamiliar, indicando cuales manzanas serán su clasificación para tener en cuenta su densificación.

LAS NORMAS DE URBANISMO

Las normas urbanísticas están definidas según las unidades de actuación urbana, y en total concordancia con la Estructura General del Suelo, cuyo objetivo fundamental es el de regular y encausar el desarrollo físico del municipio en su contexto urbano, buscando el mejoramiento de la calidad de vida de sus gentes, estableciendo los procedimientos y requisitos que se deben cumplir cuando se pretenda urbanizar, construir, ampliar, modificar, adecuar, reparar o demoler edificaciones y determinar las sanciones que se impondrán por su incumplimiento.

La Secretaría de planeación verificará la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas aquí presentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

NORMAS GENERALES DE LAS LICENCIAS Y DE LAS SANCIONES URBANISTICAS¹

Licencias:

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por el municipio a través de la secretaria de planeación de la administración municipal.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Esquema de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

La Secretaria de Planeación, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligada la división de infraestructura, obras y servicios y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se derive para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas urbanísticas.

Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

¹ Artículo 99 ley 388 de 1997.

Principios del régimen normativo¹:

La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo 100 de la ley 388, se deberá fundamentarse en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación.

1. **Por concordancia** se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Morales.
2. **Por neutralidad** se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.
3. **Por simplicidad** se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
4. **Por transparencia** se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Infracciones urbanísticas¹:

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas del municipio de Morales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se consideran graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento de imposición de sanciones.

Sanciones urbanísticas²:

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determina, por parte del Alcalde municipal, quienes la graduara de acuerdo con la

¹ Artículo 100, ley 388 de 1997.

¹ Artículo 103. Ley 388 de 1997.

² Artículo 104. Ley 388 de 1997.

gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- 1. Multas sucesivas que oscilaran entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.*

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollara en terreno de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementara hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

- 2. Multas sucesivas que oscilaran entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.*

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

- 3. Multas sucesivas que oscilaran entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.*

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

- 4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso publico, o los encierren sin la debida autorización de la división de infraestructura, obras y servicios, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sean de un*

90% como mínimo de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señala.

5. *La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.*

Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

El producto de estas multas ingresara al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo si los hubiere

Adecuación a las normas.³

*En los casos previstos en el punto número 2 del título **sanciones urbanísticas**, en el mismo acto que impone la sanción se ordenara la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitado la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el numeral 5 del título anterior o paragrafo 1 del artículo 104 de la ley 388 de 1.997.*

*En los casos previstos en el punto 3 del título **sanciones urbanísticas**, en el mismo acto que impone la sanción se ordenara la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1 del título anterior.*

Restitución de elementos del espacio público ⁴

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

³ Artículo 105. Ley 388 de 1997.

⁴ Artículo 107. Ley 388 de 1997.

*El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el punto 4 del título **sanciones urbanísticas** y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la ley 142 de 1994.*

Procedimiento de imposición de sanciones⁵

Para la imposición de las sanciones previstas en este documento, las autoridades competentes, observarán los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo, en cuantos sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

REGLAMENTO PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS

Corresponde a la Secretaría de planeación Municipal; velar por el cumplimiento de las normas presentes y será la encargada de expedir permisos y licencias para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación, para construcción de inmuebles en las áreas urbanas, suburbanas y rurales del Municipio. Igualmente, expedirá certificados de uso particular del suelo para establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios, entre otros.

*Para efectos de tramitación para la aprobación de la licencia de urbanismo y/o construcción, la Secretaría de Planeación Municipal, expedirá la Demarcación informativa, la cual deberán estar dispuesta bajo los **principios del régimen normativo**⁶ existente en este documento y en donde estarán expresados todos los parámetros dispuestos por el Esquema de Ordenamiento Territorial de Morales, para un ideal desarrollo físico y espacial del municipio.*

Para la expedición de la demarcación informativa el interesado presentará solicitud indicando su nombre, dirección y documento de identidad, nombre del propietario del predio, ubicación y dirección del predio.

Podrán ser titulares de las licencias de urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles, así como También podrán ser titulares de la licencia de construcción y de los permisos, los propietarios y los poseedores que hubiesen adquirido dicha posesión de buena fe.

La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que la fundamentaron.

Para adelantar obras no habrá lugar a expedición de licencias o autorizaciones de carácter provisional.

⁵ Artículo 108. Ley 388 de 1997.

⁶ Artículo 100. Ley 388 de 1997.

La licencia surtirá efecto solo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado en la Secretaría de Planeación Municipal.

La licencia recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aun cuando este sea posteriormente desenglobado, segregado o enajenado.

En el acto administrativo que concede una licencia o permiso se dejará constancia expresa acerca de la existencia o disponibilidad definida de los servicios públicos, de conformidad al artículo 41 de la ley 3 de 1991.

El acto administrativo por el cual se concede o modifica la licencia. Será notificado a su titular y a los vecinos dentro de los cinco días siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso administrativo y será publicado para que surta sus efectos respecto de terceros, en los términos previstos por el artículo 65 de la ley 9 de 1989.

En caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente y por escrito, en los términos previstos en este documento, al representante legal, quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los propietarios.

El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezarán a correr al día siguiente al de la publicación; en el caso de los vecinos a partir de su notificación.

El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso los recursos de la vía Gubernativa que señala el código contencioso administrativo.

Transcurrido un plazo de dos meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se halla notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 65 de la ley 9 de 1989.

La licencia perderá fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del código contencioso administrativo.

Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o se expida una nueva.

La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma y podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en la presente norma. La solicitud de la modificación de una licencia no conlleva a la prórroga de la misma.

La Secretaría de Planeación Municipal deberá vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas y especificaciones técnicas, así como las normas contenidas en el código de construcciones sismo-resistentes.

La Secretaría de Planeación Municipal podrá delegar en agremiaciones, organizaciones y/o asociaciones de profesionales idóneos la vigilancia de que trata el párrafo anterior.

El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extra - contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Las licencias son transferibles a otro titular previa comunicación escrita conjunta de el titular anterior y el nuevo , dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de la obra de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Si se hubieran constituido pólizas o garantías a favor del municipio, deberán constituirse las correspondientes pólizas con el nuevo titular.

Vigencia de la licencia: *La licencia tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de su expedición y solo podrá prorrogarse por una sola vez, por un periodo de 1 año.*

En el caso de obras inconclusas, su reiniciación y crecimiento en altura solo se permitirá siempre y cuando la construcción se encuentre acorde con el código Colombiano de Construcciones sismo - resistentes y los parámetros dispuestos por el EOTM como lo reglamentado en el presente documento.

No podrá prorrogarse una licencia cuando halla perdido su fuerza ejecutoria por el vencimiento del termino de la misma, ni cuando el inmueble se encuentra dentro de una de las áreas que la Secretaria de Planeación Municipal destine para los fines previstos en el artículo 10 de la ley 9 de 1989.

La Secretaría de Planeación Municipal una vez aprobado el proyecto radicado y previo estudio, expedirá entre otros los siguientes documentos y autorizaciones, según el caso:

- *Permiso para movimiento de tierra.*
- *Licencia de urbanismo y construcción.*
- *Aprobación de loteo.*
- *Acta para recibo y paz y salvo de urbanizaciones.*

Licencia de urbanismo:

La Secretaria de Planeación Municipal una vez aprobado el proyecto de urbanismo radicado y previo estudio, expedirá los siguientes documentos.

1. *Autorización para urbanizar.*
2. *Permiso de movimiento de tierra.*
3. *Licencia de urbanismo.*
4. *Acta para el recibo de paz y salvo de urbanizaciones.*

Para efectos de tramites y aprobación en la obtención de los anteriores documentos el interesado deberá presentar la siguiente documentación.

1. **Autorización para urbanizar:** Es la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal mediante el cual se hace constar, que un determinado planteamiento urbano se ajusta a los requerimientos de las normas urbanas y en consecuencia con los dispuesto por EOTM.

Para obtener la autorización para urbanizar el interesado deberá presentar por escrito la solicitud anexando la siguiente documentación.

- a. Plano urbano general, con topografía, loteo, vías y áreas de cesión.
- b. Localización ESC. 1: 2000-1:5000-1:10000.
- c. Disponibilidad de servicios.

1. **Permiso para movimiento de tierra:** una vez obtenida la autorización para urbanizar, si el terreno requiere movimiento de tierra diferente al de descapote y limpieza, el interesado deberá solicitar ante la Secretaría de Planeación Municipal el respectivo permiso, anexando la siguiente documentación.

- a. Proyecto de movimiento de tierra.
- b. Proyecto de vías.
- c. Carta de responsabilidad firmada por un ingeniero y/o arquitecto debidamente autenticado y registrado ante La Secretaría de Planeación Municipal.

1. **Licencia de urbanismo:** El interesado, una vez obtenida la autorización para urbanizar, deberá presentar solicitud por escrito de licencia de urbanismo, anexando la siguiente documentación:

- a. Certificación de autorización para urbanizar.
- b. Certificación de existencia y representación legal de la sociedad actualizada expedida por la cámara de comercio o personería jurídica indicando su respectivo representante legal.
- c. Escritura de las áreas de cesión al municipio anexando plano urbanístico, localizando y achurando .
- d. Carta autenticada de responsabilidad del constructor debidamente inscrito ante la Secretaría de Planeación Municipal
- e. Proyecto de vías o fotocopia permiso de movimiento de tierra.
- f. formato diligenciado por el interesado sobre información de los vecinos del predio a urbanizar.
- g. Formato de la licencia de urbanización firmado por el propietario y por los profesionales que intervinieron el proyecto.
- h. Recibos de pago y paz y salvos Catastrales.
- i. Estudio geotécnico (dos copias).
- j. Cuatro copias del plano del proyecto urbanístico a escala 1:500, el cual deberá contener: Demarcación de los linderos de propiedad, curvas de nivel cada metro, afectaciones del plan vial, parámetros del suelo de protección.
- k. proyecto urbanístico con vías, loteo con sus dimensiones, localización de la urbanización a escala 1:2000, 1:5000 y 1:10.000 con sus vías y manzanas referidas a las coordenadas reales de la ciudad, secciones transversales de las vías a escala 1:100.
- l. Una copia del plano del proyecto Arquitectónico.

- m. Póliza de garantía y cumplimiento por el 40% de las obras de urbanismo a favor del Municipio, otorgada por una entidad aseguradora legalmente establecida en el término que fije la Secretaría de Planeación Municipal. Dicho costo será estimado por metro cuadrado útil del terreno con base al presupuesto global de las obras de urbanismo.
- n. Cuadro de áreas, la cual deberá contener la siguiente información: Área bruta (área total del lote), áreas no edificable, área neta, área cesión tipo A (zonas verdes comunales, vías y parqueaderos públicos), área de cesión tipo B (cuando la urbanización se adelanta por el sistema de conjunto o agrupación cerrada), área útil, número de manzanas y número de lotes por manzana.

El interesado tiene además la obligación de responder por la buena ejecución de las obras de urbanismo, por el término de cinco años, contados a partir de la fecha en que hayan sido recibidas por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el acta para el recibo y paz y salvo de urbanizaciones.

Para tal efecto deberá constituir póliza de estabilidad por la cuantía que establezca la ley en el régimen de contratación.

Acta para el recibo de paz y salvo de urbanizaciones: Es el documento mediante el cual la Secretaría de Planeación Municipal recibe la urbanización. Dicha acta estará firmada por el titular de la licencia, el profesional responsable y el funcionario competente de la Secretaría de Planeación Municipal, donde se deja constancia de que la urbanización fue realizada de acuerdo al proyecto radicado y a los requerimientos de la presente norma.

Licencia de construcción

- **Solicitud de la licencia de construcción:** El interesado deberá presentar por escrito la solicitud de licencia de construcción, anexando la siguiente documentación:
 - a. Fotocopia de la escritura autenticada con sello de la oficina de registro.
 - b. Certificado de tradición a la fecha.
 - c. Carta catastral.
 - d. Llenar formatos; solicitud para aprobación (formato expedido por la Secretaría de planeación Municipal) y formato de licencia construcción para la aprobación de planos.
 - e. Oficio dirigido a la Secretaría de planeación Municipal informando nombres y direcciones de los vecinos del predio.
 - f. Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a nombre del propietario..
 - g. Certificado de paz y salvo Municipal.
 - h. Certificado de inscripción de catastro.
 - i. Certificado de paz y salvo del predio, expedido por tesorería Municipal por predial unificado.
 - j. Estampillas o impuestos aprobadas en el momento.
 - k. juegos de planos arquitectónicos elaborado según formato expedido por la Secretaría de planeación Municipal y acogiéndose a las normas del código de urbanismo Municipal. Firmados por profesional arquitecto o ingeniero, inscrito en la Secretaría de planeación Municipal

- l. Estudios geotécnico y proyectos estructurales para: Edificios y reformas de tres o mas pisos - Edificios que alberguen público - Estructuras especiales - Planes de construcción de cinco unidades a lo sumo*
- m. Una copias de estudios de suelos.*
- n. Una copias de memorias de calculo.*
- o. Unos juegos de planos estructurales firmados por ingeniero calculista inscrito en la Secretaria de planeación Municipal.*
- p. Fotocopia de la matricula del Ingeniero Calculista.*
- q. Recibos originales de pagos realizados en tesorería Municipal.*

La ejecución de las obras podrá iniciarse una vez quede ejecutado el acto administrativo que concede la licencia o permiso y se cancele los impuestos correspondientes.

Para expedir una licencia se debe cumplir con las disposiciones del código de construcciones sismo-resistentes (Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998).

- **Forma de presentación y contenidos:** *Todo proyecto deberá ser presentado en las formas y características siguientes:*

1. Proyecto arquitectónico.

- a. Plano de localización a escala 1:200 o 1:500 del proyecto con el área especificada.*
- b. Plano de distribución arquitectónica a escala 1:50 para proyectos de 500m² y a escala 1:100 para proyectos de más de 500m² (en planta) planos de cortes y fachadas a esc = 1:50 y/o 1:100.*
- c. Plano de cubiertas a esc=1:50 o 1:100.*

2. Proyecto estructural:

Memorias de cálculo estructural: *Estas deberán contener como mínimo:*

- a. Índice de la memoria de cálculos.*
- b. Breve descripción del tipo de estructura y cimentación.*
- c. Descripción de la metodología del análisis. En caso de utilizarse procesamiento electrónico, indicar el nombre y características del programa.*
- d. Bibliografía y manuales utilizados, cuando existan prácticas no usuales de diseño o de análisis.*
- e. Nomenclatura de los elementos coincidentes con los planos estructurales y arquitectónicos.*
- f. Esquema que describa adecuadamente la estructura analizada, en estos casos deben estar claramente indicadas las cargas usadas, las dimensiones generales de la estructura y las dimensiones de los elementos.*
- g. Presentar los respectivos chequeos de deriva, cortante y flexión y todos aquellos que sean necesarios para el total cumplimiento de las normas de la Ley Colombiana de Construcciones sismo - resistentes.*
- h. Deberá aparecer la numeración de los nudos y los elementos y estos deben coincidir con los utilizados en el programa.*
- i. Definición de las diferentes hipótesis de carga utilizada.*

Planos estructurales: Estos deberán contener como mínimo la siguiente información:

- a. Nombre del propietario, dirección e identificación del predio, nombre y número de la tarjeta del ingeniero diseñador expedida por el consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura, fecha y escalas utilizadas.
- b. Planta y detalles de cimentación.
- c. Planta de todas las losas de pisos y cubiertas, indicando dimensiones y aligeramiento, deberá anotarse las respectivas cargas de servicios.
- d. Detalle de las armaduras con indicación clara del diámetro, cantidad y colocación de todas las barras y/o cables y demás elementos de refuerzo que la conforman.
- e. Especificaciones de dimensión de todas las secciones, con indicación clara de recubrimiento.
- f. Detalles de fijación y anclaje de elementos no estructurales.
- g. Todos los demás detalles requeridos para la correcta interpretación del proyecto y ejecución de la construcción.

3. Estudio de suelos: Este deberá contener:

- a. Introducción
- b. Localización
- c. Descripción general del proyecto
- d. Exploración de campo
- e. Ensayos de laboratorio
- f. Metodología
- g. Análisis de resultados
- h. Discusiones y conclusiones
- i. Recomendaciones
- j. Figuras, registros de perforación y tabla.

Los estudios de suelos deberán presentarse en dos copias y estar firmados por un geotécnico o ingeniero civil con especialización en suelos, con tarjeta profesional expedida por el consejo profesional nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Los planos arquitectónicos serán presentados en una copia y deben estar firmados por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura.

Las memorias de cálculo y los planos estructurales se presentarán en dos y tres copias respectivamente, y deberán estar firmadas por un ingeniero con tarjeta profesional expedida por el consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura.

- **Permiso de reformas en construcciones:** Entiéndase por permiso de reforma para construcciones; el acto administrativo preferido por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el cual se admiten adecuaciones. Aplicaciones, modificaciones, reparaciones o adiciones en una edificación existente.

En caso de que el permiso de reforma solicitado exceda un área cubierta de 6 mts² deberá considerarse como una nueva construcción y por lo tanto será necesario obtener licencias de construcción, salvo en el caso de cambio de pisos, cielos rasos,

reparaciones o cambios de cubiertas, modificación de muros, fachadas, pintura general y decoración.

En caso de que la adición sea lateral y su área de construcción sobrepase los 60 mts² deberá exigirse una nueva licencia de construcción.

Para efectuar reparaciones por daños ocurridos en estructuras existentes deberá seguirse uno de los procedimientos siguientes según el caso:

- a. Si el daño se produjo por causas de movimiento o asentamiento del suelo, será obligatorio un estudio de suelos para cimentación.*
- b. Si el daño fue causado por movimiento sísmico, será obligatorio un estudio de evaluación de las condiciones de la totalidad de la estructura averiada, con un diagnóstico de su reparabilidad elaborado por un ingeniero calculista, debidamente matriculado con tarjeta profesional expedida por el consejo profesional Nacional de ingeniería y Arquitectura y estar registrado en La Secretaría de Planeación Municipal*
- c. En otros casos de averías, cuyas causas se refieren a deterioro natural, sobrecargas no previstas, impacto o incendio, se exigirá una evaluación pormenorizada y un diagnóstico de reparabilidad realizado por un ingeniero calculista, matriculado, con tarjeta profesional expedida por el Consejo profesional Nacional de ingeniería y Arquitectura y registrado en la Secretaría de Planeación Municipal.*

En todos los casos de reparaciones que comprometen una parte o la totalidad de la estructura, será obligatoria la inspección previa por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, cuyo concepto definirá el tipo y extensión de los estudios que deberán realizarse, así como el alcance que tendrá el proyecto de reparación.

Durante la ejecución de la obra, el constructor responsable, deberá mantener en esta, copia de licencia de reforma menor, documentos que deberán ser presentados cuando se solicite por los funcionarios de la Secretaría de Planeación Municipal, de no ser así se considerará como obra sin licencia ni permiso y se procederá a aplicar las sanciones previstas vigentes.

REGLAMENTACION PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE REFORMA EN UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE O EN PROYECTO ARQUITECTÓNICO YA APROBADO CON ANTERIORIDAD.

Quien desee obtener el permiso para adelantar reformas en construcciones existentes o en proyectos arquitectónicos ya aprobados con anterioridad, de conformidad con las normas urbanísticas, deberá llenar los siguientes requisitos:

- a. Presentación del plano de reforma firmados por el ingeniero o arquitecto.*
- b. Justificación estructural.*
- c. Certificado de tradición.*
- d. Los poseedores a que hace referencia el artículo 3 del decreto 1319 de 1993 deberán presentar los documentos que acrediten la posesión.*

Una vez reunidos los requisitos anteriores, la Secretaria de Planeación Municipal procederá a otorgar el permiso de reforma de construcción, mediante la entrega al interesado del original del formato, debidamente aprobado.

Expedición del permiso de reforma: Para la expedición de este acto administrativo, 2, tendrá un plazo de 15 días calendario. Vencido el plazo anterior sin que la autoridad se hubiere pronunciado, la solicitud se entenderá aprobada en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención a las normas que regulan la actividad.

No se permitirá ningún tipo de reforma en construcciones fuera de paramento, de conformidad con lo establecido en la demarcación informativa o cuyo proyecto no se ciña a la misma. Tampoco se podrá expedir el permiso de reforma si esta tiende a disminuir el número de pisos de la edificación o aumentarlos sin cumplir la reglamentación de alturas estipulada en el presente documento.

Expedición del permiso de demolición: Es el acto administrativo expedido por la Secretaria de Planeación, por medio del cual se otorga permiso para demoler total o parcialmente una edificación, este se expide a solicitud del interesado mediante formato debidamente diligenciado y aprobado por la Secretaria de Planeación

El permiso de demolición deberá solicitarlo el propietario de la obra existente, dirigido a la Secretaria de Planeación Municipal reuniendo los requisitos establecidos en el presente documento y de la carta de responsabilidad firmada tanto por el propietario como por el técnico constructor, ingeniero o arquitecto con tarjetas profesionales vigentes expedidas por el consejo profesional respectivo.

El permiso de demolición no causará ningún tipo de impuesto, excepto en el caso de ocupación de vía pública.

En todos los casos donde se presente demolición, el responsable de las obras, deberá construir protecciones sobre andenes y zonas públicas.

La Secretaria de Planeación Municipal dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para expedir el permiso de demolición contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud por parte de la persona interesada en realizar la demolición.

Expedición del permiso de cerramiento: Toda persona que desee cerrar un predio, o una vía deberá cumplir lo aquí preceptuado.

Todo lote situado dentro del perímetro urbano de Morales, deberá permanecer completamente limpio de malezas, cercado con en guadua, cinc, alambre de púa o madera o muro, hasta una altura no menor de 2.20M y enlucido adecuadamente, con estructura mínima necesaria para su estabilidad.

Si no fuera posible localizar al dueño del predio o este se negara a realizar la obra en el termino señalado por la Secretaria de Planeación Municipal, se notificará a la misma y dispondrá la ejecución de los trabajos de cerramientos, con cargo al propietario, sin perjuicio de las sanciones que diere, según el artículo 156 del Código Municipal de Policía. Previo cumplimiento del artículo 29 de la Constitución Nacional, la liquidación de trabajos realizados será la resultante del costo directo de las obras de cerramiento más un 30% por derechos de administración, sin perjuicio de la aplicación de los intereses de mora causados.

La Secretaría de Planeación Municipal, exigirá el cerramiento de las obras en construcción, edificaciones en reforma, demolición, cuando su ubicación, magnitud y características así lo amerite.

Para los lotes destinados a parqueaderos o talleres, deberá obtenerse licencia de construcción y certificado de uso.

Expedición del permiso de movimiento de tierra *(Para construcciones individuales): Es el acto administrativo por medio del cual, la Secretaría de Planeación Municipal, autoriza la adecuación de un terreno mediante banqueo y transporte de la tierra sobrante, en predios urbanos o rurales y en áreas suburbanas que no tengan un carácter colectivo de construcción de vivienda.*

Expedición del permiso de ocupación provisional de vías: *Solo podrá autorizarse la ocupación provisional de una parte de la vía. En los casos que a continuación se relacionan: Deberá hacerse la solicitud por escrito ante la Secretaría de Planeación Municipal*

En construcciones, en proceso y edificaciones sometidas a reformas, que a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, no estén en capacidad de albergar dentro de su propia área o estructura, los materiales y obras provisionales auxiliares.

- a. *Durante reparación de vías.*
- b. *En otros casos que a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal y que sean estrictamente necesarios.*

Solo podrá autorizar 1/3 de la calzada como máximo, por la ocupación provisional de la longitud del frente del predio en construcción o en reforma, para lo cual deberá construirse un sistema de protección para la seguridad del peatón, que permita su libre circulación.

No se admitirán materiales regados sobre la calzada o calzadas de la vía principal. Cuando por circunstancias especiales se deba efectuar el descargue de los materiales sobre la calzada de esta vía, el propietario o constructor responsable de la obra deberá ordenar su retiro en forma inmediata.

Para la obtención del permiso de ocupación provisional de vías, el interesado, deberá presentar por escrito la solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal, especificando en ella el tiempo aproximado de ocupación de la vía,, la parte a ocupar, es decir, si se trata del antejardín, el andén, la calzada etc.

El volumen aproximado de materiales , el tipo de obra adicional, las medidas de seguridad y protección al peatón que se van a tomar etc.

Se expedirá el permiso mediante certificación escrita

Reglamentación de la nomenclatura urbana:

Se entiende por nomenclatura urbana el sistema mediante el cual se identifica, en forma única, el acceso a una unidad dentro de una edificación o el punto central del frente en el

caso de lotes. Su importancia radicarán en la localización inequívoca o ubicación de los bienes raíces urbanos.

Partes de la nomenclatura: La dirección de la unidad estará compuesta de tres partes generales, a saber:

1. **Vía:** Que identifica la vía pública sobre la que está el acceso principal de la unidad.
2. **Número de la placa:** Que identifica la posición del acceso en la vía, referenciándolo a la vía de menor número del cruce más próximo.
3. **Dirección interior:** En el caso de conjuntos de unidades con acceso general común, esta parte de la dirección permite la identificación de cada unidad dentro del conjunto.

1. **De la vía:** Identificará la vía pública sobre la que se encuentra el acceso principal de la unidad; será la primera parte de la dirección y se descompondrá en siete campos a saber:

Nombre de la vía: Al anotar la nomenclatura o dirección, en primer lugar se describirá el nombre de la vía pública desde la que se tenga acceso directo a la unidad, de acuerdo con la clasificación de la nomenclatura vial: calle, Carrera, . Ejemplo: **Calle 2B, Carrera 2A,**

Las vías públicas se numerarán según el orden centesimal alfabético, de acuerdo con la estructura descrita a continuación:

Es de anotar que esta estructura se cumplirá en forma estricta, respecto del orden, no así respecto de la secuencia. Ejemplo: número - letra - letra bis de la vía o número bis de la vía.

- a. **Número de la vía** (del 01 al 999): Corresponderá al primer número del orden secuencial de la vía dentro de la red vial urbana. En la dirección se anotará después del nombre de la vía. Ejemplo: calle **4**.
 - b. **Letra de la vía** (de la A; a la Z, excepto la CH, LL, Ñ, O y RR): Esta letra se colocará cuando existan subdivisiones o vías intermedias entre vías con números consecutivos y por tanto, será necesario utilizar otro ordinal. Una vía intermedia entre las calles 4 y 5 podrá numerarse **4A, 4B, 4C, 4D...** etc.
 - c. **Número secundario de la vía** (del 01 al 99): Este número secundario se asignará en los casos de que existan vías localizadas entre vías primarias subdivididas con letras (calles 4A y 4B); a su vez localizadas entre vías con números consecutivos (calles 4 y 5). Por tal razón en el evento de que exista una vía entre las vías primarias 4A y 4B, aparecerá numerada con **4A1**; o si fuera más de una aparecerán numeradas **4A2; 4A3...** etc.
 - d. **Sector geográfico** (sur, Este, etc.): Se designa con este nombre, a los sectores específicos de la ciudad de acuerdo a su situación del crecimiento. Ejemplo Calle **2 Sur**
1. **Del número de la placa:** Identificará la posición de acceso desde la vía, referenciándola con la vía de cruce más próximo y de menor numeración.

Será la segunda parte de la dirección; se diferenciará o separará de la primera parte, mediante los símbolos o abreviaturas de la palabra número, así #, N°; y se descompondrá en ocho campos a saber:

- a. **Número de la vía de cruce:** *Corresponderá al número de la vía del cruce mas próximo, tanto por distancia, como por numeración secuencial. Se anotará después de la identificación del cruce. Ejemplo: calle 4 # 3 - 28.*
 - a. **Letra de la vía** *(de la A; a la Z, excepto la CH, LL, Ñ, O y RR): Esta letra se colocará cuando existan subdivisiones o vías intermedias sobre la que está el acceso principal de la unidad y por tanto, será necesario utilizar otro ordinal. Una unidad ubicada sobre una calle intermedia ej: 4A, entre las carreteras 2 y 3 deberá numerarse Calle 4A # 2 - 28*
 - b. **Bis del cruce:** *Esta se colocará cuando existan subdivisiones o vías intermedias sobre la que está el acceso principal de la unidad y por tanto, será necesario utilizar la palabra **Bis**. Una unidad ubicada sobre la vía intermedia ej: calle 2 Bis, se denominara calle 2 Bis # 3 - 28. También se podrán utilizar este parámetro al presentarse subdivisión en las intermedias, es decir, una unidad ubicada sobre la Carrera 3, con calle 2Bis, se denominara carrera 3 # 2 **Bis**- 28.*
 - a. **Sector geográfico del cruce:** *Se designa con este nombre, a los sectores específicos de la ciudad de acuerdo a su situación. Ejemplo Calle 1 # 3 **Sur** -28*
 - b. **Últimos dígitos de la placa:** *Corresponderán aproximadamente a las distancias en metros desde la vía de cruce al acceso que se numera; en el caso de lotes la nomenclatura se asignará provisionalmente de la misma forma que para una edificación; dando como último numero de la placa la distancia desde la esquina de la vía de cruce al punto medio del frente del lote.*
 - c. *Serán pares los ubicados al lado derecho de la vía, cuando se circula en sentido ascendente respecto a las vías de cruce.*
 - d. *Serán impares los ubicados al lado izquierdo de la vía, cuando se circula en sentido ascendente respecto a las vías de cruce.*
3. **De la dirección interior:** *En el caso de unidades o conjuntos con acceso común, esta parte de la dirección posibilitará la identificación de cada unidad dentro del conjunto. Será la tercera y última parte de la dirección; se separará de la segunda parte mediante la abreviatura de interior INT, y se descompondrá en:*
- a. **Piso:** *Identificará la altura en pisos en la que se encontrarán las unidades, respecto del nivel del piso en que esta el acceso principal y del nivel más bajo del bloque, torre o edificio. Ejemplo Calle 4 # 3-28 Int - torre 1- **Piso 01**. En caso de que existan pisos inferiores al del nivel principal y más bajo se numeraran a partir del **01**, anteponiendo la letra **S** (sótano) así: S01, S02, S03... etc. Ejemplo: Calle 6 # 34-28 Int - torre 01 - **S03**.*

- b. **Unidades:** Número de hasta tres dígitos que identificará el orden de la unidad al interior del piso dentro de un bloque, torre o edificación. Ejemplo: Calle 4 # 3 - 28, Int- torre 01, piso 01, **apto 01**.

Será posible, a su vez, mediante el número de unidad determinar no sólo el orden de la unidad al interior del piso, si no la altura de este, utilizando tres o mas dígitos de la siguiente manera: Calle 4 # 3 - 28, Int- torre 01, **apto 101**, en donde en este caso en particular el primer dígito determina la altura del piso y los dos restantes el orden de la unidad al interior de este.

CERTIFICADOS

Certificado de propiedad horizontal: Es el acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el cual se determinará si el inmueble puede ser sometido al régimen de propiedad horizontal, en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 182 de 1948, artículo segundo de la ley 16 de 1985 y el artículo primero del decreto 1365 de 1986.

Los requisitos para que la Secretaría de Planeación Municipal, expida este certificado se realizará una vez el interesado halla llenado la siguiente documentación:

1. Copia de los planos del proyecto urbanístico y arquitectónico definitivos, debidamente aprobados (una copia de cada uno)
2. Proyecto de división del inmueble afectado a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, número de pisos o plantas, número y áreas de las unidades.
3. Plano de localización con linderos, nomenclatura, área de cada una de las localidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso común.

En la circunstancia de que las unidades de propiedad privada o particular, sean independientes y tengan salida a la vía directamente o por medio de áreas destinadas al uso común, se aportará el plano respectivo (Una copias).

4. Licencia de construcción en que conste claramente la distinción del/o los inmuebles que se proyecten bajo el régimen de propiedad horizontal.
5. Planos arquitectónicos con el nombre distintivo del inmueble construido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal" y su respectiva nomenclatura, con todo lo indicado en el proyecto de división. Estos planos deberán ser firmados por el arquitecto proyectista, (Una copias).
6. Reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Cuando la obra no posee licencia de construcción y/o urbanismo, por tratarse de una construcción muy antigua, - no menos de quince años, será requisito indispensable legalizar la presentación de los planos arquitectónicos y/o urbanísticos del levantamiento actual,

firmados por un arquitecto matriculado y debidamente inscrito ante la Secretaria de Planeación Municipal. Previamente el interesado deberá obtener una licencia de construcción simplificada, la cual acompañará adjuntándola a la petición del certificado de propiedad horizontal, con los demás documentos ya citados.

Certificado de nomenclatura: *Entiéndase por certificado de nomenclatura, el acto administrativo expedido por la Secretaria de Planeación Municipal, mediante el cual se asigna el número que identifica un predio ubicado en el área urbana de la ciudad, previo el lleno de los requisitos indicados en el formato y de conformidad con lo establecido en el presente documento.*

Expedición del certificado de nomenclatura: *Para la expedición de este documento, la Secretaria de Planeación Municipal, entregará al interesado, el formato, debidamente diligenciado y sellado, acto para el cual dispondrá de un término de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.*

Vigencia de este certificado: *El certificado de nomenclatura se expedirá cada vez que el interesado lo solicite, tendrá vigencia hasta el momento que el Municipio ordene cambios en la nomenclatura urbana.*

NORMAS PARA LA UNIDAD DE ACTUACION URBANA CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

Condiciones generales: *Las normas aquí presentes serán las establecidas para todas las áreas con tratamientos de consolidación que cumplan con las siguientes condiciones.*

1. **Áreas en sectores desarrollados:** *son las áreas ubicadas en la zona urbanizada del casco urbano, que no se encuentran edificadas y no poseen obras de infraestructura y servicios públicos propios, no obstante están rodeados por sectores desarrollados.*

Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse a condición de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. *Que se ajuste en forma adecuada a los especificados por las empresas de Servicios Públicos, de control y planeación Municipal.*
 - b. *Que sea deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.*
 - c. *Que cumpla con las cesiones exigidas según el tipo de desarrollo.*
 - d. *Que se ciña a los parámetros dispuestos en el plan vial.*
 - e. *Que las manzanas estarán definidas por la malla vial urbana existente.*
1. **Áreas en sectores sin desarrollar:** *son las áreas ubicadas en zonas urbanizables que no cuentan con obras de infraestructura y servicios públicos propios, y no están rodeadas por sectores desarrollados.*

Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse en, manzanas y superlotes, a condición de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que se ajuste en forma adecuada a los especificados por las empresas de Servicios Públicos, de control y planeación.*
- b. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso público.*
- c. Que sea deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.*
- d. Que cumpla con las cesiones exigidas según el tipo de desarrollo.*
- e. Se permitirán desarrollo en super lotes cuando se hallen definidas las vías circundantes.*
- f. Que se localice en las áreas destinadas para este fin.*
- g. Que se ciña a los parámetros dispuestos en el plan vial.*

REGLAMENTACION DE LOS SUELOS DE PROTECCION:

No se permitirán edificaciones de carácter permanente en las siguientes zonas:

- 1. En las áreas de reserva y/o conservación definidos como los terrenos ubicados dentro de los 15 metros de lado y lado de las quebradas. Si contados los 15 metros todavía no se han llegado al punto de quiebre de la pendiente, esta será respetada y la zona de protección se incrementará en L metros hasta encontrar el punto de quiebre del talud o corona. Estas zonas serán reforestadas.*
- 2. En las áreas de reserva y/o conservación definidos como los terrenos a partir de los nacimientos de quebradas y sobre un área con una distancia de 100 metros a la redonda. En este espacio se deben ejecutar proyectos de reforestación con especies nativas de la región en coordinación con la CRC.*
- 3. En zonas en zonas de riesgo por efectos naturales*

Parámetros generales:

- 1. No permitir movimientos de tierra, ni llenos en las zonas de aislamiento o amortiguación natural (15 metros a lado y lado de las quebradas o el incremento de este, según sea la localización del punto de quiebre del talud o corona), de tal manera que cualquier tipo de desarrollo urbanístico en el que considere necesario la creación de taludes antrópicos, estos se realicen a partir de los 15 metros de aislamiento natural buscando no perturbar o deteriorar el ecosistema sobre estas áreas.*
- 2. Que los suelos de protección pueden ser destinados a usos transitorios de carácter recreativo con los estudios pertinentes de impacto ambiental.*
- 3. Como medida adicional se establece que ningún talud creado artificialmente podrá tener una inclinación mayor a 25 grados sin un estudio geotécnico que lo sustente y las*

construcciones aledañas a las zonas de reserva y/o protección siempre deberán quedar ubicadas dando el frente a estas.

4. *Todas las áreas que comprenden el aislamiento natural, denominadas suelos de protección por el EOTM, serán cedidas al municipio por obligatoriedad y no serán contabilizadas dentro de las áreas de cesión.*

SISTEMAS PARA DESARROLLAR UN PREDIO

Todas las zonas con tratamiento de consolidación podrán ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, agrupación y conjunto.

- **Sistema de loteo individual:** *Consistirá en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual deslindables, de propiedades vecinas y de áreas de uso público.*

El sistemas de loteo individual, podrá desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual.

Toda urbanización por sistema de loteo individual y con unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado, tendrá un reglamento interno establecido por el urbanizador responsable, reglamento al cual La Secretaria de Planeación dará estricto cumplimiento.

Los elementos que dan unidad arquitectónica son: Las fachadas, tejados, volumen de cada una de las unidades, acabados.

Para el futuro cumplimiento de los adquirientes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, el promotor de la urbanización deberá advertir la existencia del reglamento de que trata este artículo en la respectiva escritura pública de compraventa.

El desarrollo por Sistema de Loteo individual y cuando se trate de enajenar lotes para posterior construcción, se exigirá la reglamentación interna de cuerdo a las normas urbanísticas y arquitectónicas.

- **Sistemas de agrupaciones:** *Consistirá en las propuestas de tres (3) o más unidades de un mismo uso en manzanas o lotes resultante del proceso de urbanización estableciendo para ello, áreas de propiedad individual y áreas de propiedad privada comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan las unidades, pueden ser de propiedad individual o de propiedad privada comunal*

Las agrupaciones pueden ser:

- a. *Para vivienda*
- b. *Para industria, bodegas, talleres y similares.*
- c. *Para uso comercial*
- d. *Para instituciones de uno o varios servicios.*

El sistema de agrupaciones definido en el párrafo anterior anterior, podrá desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual, bajo normas de agrupación.

- **Sistema de conjuntos:** *Consistirá en un desarrollo de tres (3) o más unidades de diferentes usos en manzanas, resultantes del proceso de urbanización. Para este sistema se definen áreas de propiedad privada comunal, y cuando por razones de uso y de la ubicación sea necesario, áreas de uso público.*

Consecuencia de la libertad de diseño arquitectónico será el tamaño y forma de los lotes del terreno ocupado por cada construcción, diseño donde prevalecerá el concepto de agrupación o conjunto y cuya unidad es obligatorio preservar.

En las agrupaciones o conjuntos se distinguirán dos tipos de elementos: áreas y construcciones de propiedad y goce individual y áreas y construcciones de propiedad y goce privado comunal, o áreas y construcciones de propiedad comunal y que serán materia de goce individual.

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

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

Las zonas y bienes de propiedad y uso privado comunal, constituirán los servicios necesarios e indispensables para la existencia de la agrupación o conjuntos y serán subordinadas de las zonas y bienes de propiedad y uso individual.

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

Toda agrupación o conjunto tendrá un reglamento interno donde además de las normas urbano arquitectónicas, se especificará cuales son los bienes de propiedad privada comunal.

Al organizarse una agrupación o conjunto, 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 destinación original, el que será de obligatorio cumplimiento para los futuros adquirentes de las unidades.

Las empresas de servicios Públicos, para efectos de la revisión, reparación o modificación de sus ductos, tendrá fácil acceso a los terrenos o bienes de propiedad privada, tanto individual como comunal, por las cuales crucen redes de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfono, gas domiciliario y otros servicios Públicos.

Densidades: *Se determina un rango único para toda urbanización que se proyecte con un número mínimo de ocho viviendas en adelante.*

Cesiones: Todo proyecto con tratamiento de consolidación, en sectores urbanizados o urbanizables, deberá ceder una parte del área neta urbanizable, para equipamiento comunal, zonas verdes, para servicios de infraestructura y obras de urbanismo.

Las cesiones se clasificarán en cesiones tipo A y tipo B.

1. **Cesiones tipo A:** Serán las áreas a transferir al Municipio de Morales por el urbanizador, mediante escritura pública a título gratuito y para uso público, en sistemas por loteo individual, agrupación y conjunto en toda urbanización.

No estarán obligados a realizar cesiones tipo A para zonas verdes y comunales, las agrupaciones y conjuntos ubicados en áreas de tratamiento en sectores desarrollados que cuenten con obras de infraestructura y servicios públicos y que además el área del lote no supere los 6400 m².

Las áreas de cesión tipo A, se distribuirán en la siguiente forma:

- a. Áreas para parques
- b. Áreas para zonas verdes
- c. Áreas para servicios comunales

Dentro de las cesiones tipo A no se contabilizarán las vías vehiculares ni los parqueaderos, áreas afectadas por vías del Plan Vial y líneas de alta tensión, suelo de protección o zonas donde se ubiquen plantas de tratamiento de aguas.

Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las áreas para zonas verdes y equipamiento comunal público deben concentrarse en un globo de terreno. El área restante debe distribuirse en globos no menores de mil metros cuadrados (1000 m²).

Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público, deben ubicarse en lo posible contiguas a vías vehiculares o peatonales de uso público, garantizando su acceso y carácter de espacio público. La Secretaría de Planeación municipal y el urbanizador concertarán la ubicación de las áreas verdes y comunales de cesión.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios.

En las áreas de cesión correspondientes a servicios recreativos, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de Empradrización, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto presentado y aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, según requerimientos del sector. Así mismo, el urbanizador deberá facilitar que a estas áreas lleguen los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público. El mantenimiento de las áreas antes mencionadas y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta que sean habilitadas y legalizada su entrega al municipio. una vez legalizada su entrega el mantenimiento de esta zona estará a cargo del Municipio.

Plan vial: Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías del plan vial, deberá ceder gratuitamente para tal fin el 7% del área neta urbanizable del lote a urbanizar.

Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje la diferencia será negociada con el Municipio. El urbanizador construirá y cederá las calzadas laterales de servicios, al municipio. La negociación se realizará bajo alguno de los siguientes parámetros y de manera individual:

- a. Indemnización directa por parte del Municipio, según avalúo previo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- b. Compensación de las áreas cedidas de demás, mediante aumento de la densificación de vivienda, sin perjuicio de las áreas de cesión tipo A y tipo B.
- c. Compensación en porcentaje equivalente, por áreas de cesión tipo A.

Vías locales: Todo urbanizador deberá ceder gratuitamente al Municipio y construir vías locales, y no se contabilizará dentro del área de cesión.

En zonas desarrolladas, la pavimentación de las vías será adelantada por el Municipio.

Todo urbanizador deberá proveer, construir y ceder gratuitamente a la entidad encargada de administrar el servicio en el Municipio, la infraestructura correspondiente a los servicios públicos.

El urbanizador responsable deberá arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que fije la Secretaría de Planeación en materia.

1. **Cesiones tipo B:** Constituirán las partes del predio transferidas por el urbanizador de un desarrollo por sistema de agrupación o de conjunto de carácter cerrado, para el equipamiento comunal privado, en el caso de propiedad horizontal, aparecerá estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.

El equipamiento comunal debe destinarse a los siguientes usos:

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos abiertos y canchas.
- b. Mixto: Salón múltiple.
- c. Educativos: Hogares infantiles, kinder o jardín infantil.
- d. Asistencia: Enfermería, puesto de salud.
- e. Administrativo: Caseta control, seguridad y emergencia.
- f. Parqueo para visitantes: únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.
- g. Caminos peatonales.

En las áreas de cesión tipo B, no se incluyen las áreas correspondientes a accesos y circulaciones vehiculares y aquellos para parqueaderos de residentes.

Vías y estacionamientos: La vía o vías de acceso vehicular principales de una agrupación y/o conjunto arquitectónico, que tenga o tengan un carácter de uso privado comunal, deberán tener un ancho mínimo de 8 m.

Cuando una agrupación y/o conjunto contemple vías de tránsito vehicular y se utilicen como vías de acceso directo a núcleos de edificaciones o zonas de estacionamiento comunal, podrán tener un ancho mínimo de 6m.

Toda peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 m.

Las áreas correspondientes a las vías de acceso vehicular no se contabilizarán dentro de las cesiones tipo B.

Las vías de acceso a la agrupación y/o conjuntos deberán ubicarse a nivel del terreno, independientemente de los privados para residentes.

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

Las dimensiones para cada grupo de parqueo serán:

a. Interiores: 5.50 m x 2.50 m. El 60% del número total de parqueaderos.

4.80m x 2.30m. 40% del número total de parqueaderos.

b. Exteriores: 5.00m x 2.50m. 60% del número total de parqueaderos.

4.00 x 2.20m. 40% del número total de parqueaderos.

En caso de plantearse bahías de parqueo, estas sólo podrán situarse sobre vías vehiculares secundarias de la agrupación y/o conjunto.

Para agrupaciones y/o conjuntos comerciales o industriales deberá tenerse el 15% del área del lote para zonas de cargue y descargue las cuales deberán dispersarse en cada construcción.

De acuerdo al rango único los porcentajes a ceder por las urbanizaciones, estarán dispuestos de la siguiente manera:

- Para urbanizaciones de carácter abierto el 17%, distribuidos de la siguiente manera:

Cesión tipo A: El 10% a servicios recreativos, El 7% a servicios comunales.

- Para urbanizaciones de carácter cerrado el 15%, distribuidos así:

Cesión tipo A: El 9% a zonas de servicio recreativo y parque para el municipio.

Cesión tipo B: El 6% a servicios comunales del conjunto en un solo globo de terreno.

Reglamentación de lotes: En las urbanizaciones por sistema de loteo individual, con unidades de lotes para posterior construcción individual, las áreas y frentes mínimos de los lotes serán:

1. Unidad básica de vivienda 54 m².
2. Unidad mínima de vivienda de 60 m².
3. Vivienda completa con lote 72 m².

El frente mínimo para una vivienda será de 6 m.

Reglamentación de alturas: La altura total de una edificación comprende cualquier tipo de uso o actividad a excepción de los espacios destinados a tanques de agua y cuarto de máquinas.

En las áreas con topografía inclinada, la altura máxima permitida se tomará en cualquier punto del terreno y sentido del proyecto.

Todos los predios que den frente sobre vías que tengan un paramento 6m, podrá permitírseles una altura de 2 pisos siempre.

Todos los predios frente sobre vías que tengan un paramento inferior a seis metros (6m), podrá lograrse una altura de dos (2) pisos, siempre y cuando se plantee retroceso hasta lograr, para dicha vía, un ancho total de seis metros (6m).

Reglamentación de los antejardines: Es el aislamiento anterior que hace parte de la paramentación de carácter público así estos sean de naturaleza privada.

Solo se podrán construir con piso duro, el área que se determine para el acceso. El área restante será destinada para zona verde.

Las edificaciones que posean antejardín no podrán tener un desnivel mayor a 0.50 m.

En los predios donde se establece la línea de construcción o paramento total, dicho paramento se podrá situar a una distancia mayor (retroceso voluntarios) revistiendo las culatas resultantes de las edificaciones vecinas con materiales acabados iguales a los de las fachadas de dichas construcciones.

Si un lote se encuentra entre una construcción con antejardín, y una si él, la nueva construcción deberá conservar el ya existente de acuerdo a la demarcación informativa.

Las dimensiones de los antejardines serán las estipuladas en el Plan Vial, de acuerdo a los paramentos de la vía y a su clasificación.

Reglamentación de los voladizos: Se permitirán voladizos sobre las vías por los frentes de los lotes, en la siguiente forma:

- a) Sobre vías de paramento total de seis metros (6m), y hasta siete metros (7m) será de sesenta centímetros (0.60 cms).
- b) Sobre vías de paramento total de siete metros (7. m) hasta doce metros (12m), un voladizo hasta de un metro (1m).

Reglamentación de los patios: Los patios que se planteen para luz y ventilación, deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a) edificaciones de 1 a 3 pisos, tendrán un área de 9m² y lado no menor de 3m.
- b) edificaciones de 3 de 4 a 5 pisos, tendrán un área de 12m² y lado no menor de 3m.

Reglamentación de los aislamientos: Se deberán plantear para sistemas de loteo así:

- a. *Lateral:* será opcional y de 3m mínimo a partir del tercer piso, inclusive cuando no se plantee servidumbre de vista; y de 5m mínimo a partir del tercer piso, inclusive cuando se plantee servidumbre de vista.
- b. *Posterior:* En edificaciones hasta de 5 pisos, 3m de aislamiento posterior.

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

En los sistemas de conjuntos, se deberán plantear aislamientos mínimos contra predios vecinos y entre edificaciones referidos a la altura de la edificación, contabilizadas desde el primer piso.

- a. **Contra predios vecino:** edificaciones de 1 a 5 pisos, los aislamientos serán de 3m como mínimo.
- b. **Entre edificaciones:** en edificaciones de hasta 5 pisos, los aislamientos serán de 6m como mínimo.

Los aislamientos a que se hacen referencia se tomarán a partir del primer piso inclusive y en el caso de aislamiento entre edificaciones se exigirán 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 de piso mínima de dos con ochenta metros (2,80m).

Las dimensiones de estos aislamientos serán medidas entre los sectores de fachada más próximos.

En caso de que un proyecto contemple edificaciones de diferentes alturas, los aislamientos se contabilizarán sobre cada una de las alturas propuestas.

ESTACIONAMIENTOS

Reglamentación de los estacionamientos: Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos, cubiertos o al aire libre, en la siguiente proporción, de acuerdo a la zonificación de la ciudad por estratos socio - económicos.

1. Para vivienda: Para estratos 1 y 2: Un (1) cupo por cada 10 viviendas; para estratos 3 y 4: Un (1) cupo por cada 3 viviendas.

El número de estacionamientos en las estaciones de servicios será el regulado en el decreto 283 del 30 de enero de 1990.

- 2. Para uso institucional: Un cupo por cada ciento veinte metros cuadrados (120m²) de construcción o fracción superior a sesenta metros cuadrados (60m²).*
- 3. para uso recreativo: un cupo por cada ciento veinte metros cuadrados (120m²) de superficie.*
- 4. Para industria: Un cupo por cada ciento veinte (120m²) metros cuadrados de construcción o fracción superior a sesenta (60m²) metros cuadrados.*

EL ESPACIO URBANO

Reglamentación de los ochaves y recortes: *Con el fin de obtener visibilidad para el tránsito vehicular, se podrán efectuar recorte en las edificaciones esquineras.*

Para el diseño y construcción de ochaves o recortes de esquina deberán aplicarse las siguientes normas:

- 1. Para los lotes esquineros, cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de ochenta grado (80g) o mayor de cien grados (100g), los recortes deberán seguir una línea de cuatro con veinte metros (4,20m) de longitud normal a la bisectriz del ángulo formado por los paramentos, si la línea de corte es curva, esta será tangente a la perpendicular de cuatro metros (4m) descrita anteriormente.*
- 2. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos (2) fachadas este entre ochenta (80) y cien (100g) grados, además de la forma anterior se podrá construir el ochaves de la siguiente manera:*
 - a. Recorte de ángulo invertido. Resultante de la intersección de las perpendiculares trazadas desde los puntos a tres metros (3M) de la esquina formada por las líneas de fachada hacia el interior del lote.*
 - b. Recorte curvo. Resultante de una curva tangente a las líneas de las dos (2) fachadas en puntos situados a los tres metros (3m) del punto de unión de las mismas o de sus proyecciones.*

Reglamentación de los andenes: *Deberán construirse por los propietarios de acuerdo con dimensiones y especificaciones técnicas.*

Todo andén deberá poseer las siguientes características:

- a. Los materiales en que serán construidos deberán garantizar ser antideslizante.*
- b. Sobre cada esquina se realizaran rampas para facilitar la circulación de discapacitados.*
- c. La pendiente transversal de los andenes será como mínimo de cero punto cinco por ciento (0.5%) y como máximo de dos por cientos (2.0%). La altura de los andenes con relación a la calzada será de cero punto diecisiete metros (0.15m).*

- d. Los andenes se harán en concreto simple con un mínimo de espesor de cero punto diez metros (0.10m), los materiales a usarse deberán ser antideslizantes para pendientes del cinco por ciento (5%) o menores; para pendientes mayores se exigirán andenes en concreto simple con superficie rugosa.
- e. En los sectores de esquina el andén tendrá siempre forma circular y su trazado se hará de acuerdo a las normas sobre recortes de esquina, establecidas según el radio de curvatura mínimo necesario para el giro de los vehículos en su punto.
- f. En las calles con pendientes iguales o superiores al dieciocho por ciento (18%), el andén deberá construirse en forma de escalinatas. El proyecto de este deberá tener el visto bueno de La Secretaría de Planeación Municipal.
- g. Bajo el área de sección de andén especificada por la demarcación informativa para una vía no se permitirá ningún tipo de construcción u ocupación.
- h. Sobre los andenes no podrá ubicarse obstáculos que estén por fuera de los paramentos de construcción de la edificación, tales como: Escalas, avisos, señales y similares.
- i. No se permitirá la interrupción de los andenes con el fin de crear escalinatas rampas para dar acceso a locales o garajes que estén por debajo o por encima del nivel del andén reglamentario.
- j. Se permitirá la interrupción de andenes con el fin de dar acceso a garajes, talleres o parqueaderos, solo en longitud de cero punto cuarenta metros (0.40m) a partir del borde exterior del sardinel.
- k. Los andenes secundarios o desniveles contruidos para dar acceso a sótanos, semisótanos o primeros pisos, se permitirán siempre y cuando el nivel del andén principal cumpla con las dimensiones y demás especificaciones.
- l. La Secretaría de Planeación Municipal, será la dependencia encargada de controlar las construcciones de los andenes y podrá exigir el levantamiento, preparación y reconstrucción de los mismos cuando estos no cumplan los requerimientos establecidos y además, ordenar su construcción donde los hubiere.

Nota: si por el incumplimiento de las reglamentaciones se ocasionan accidentes a los peatones, el propietario tendrá que responder por estos, o otras razones que ocasionen daños a terceros.

Reglamentación de los avisos: Entiendese por aviso toda la propaganda, anuncio o advertencia, que los bienes comerciales, culturales, turísticos o informativos de servicios, coloquen en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto en predios o lugares visibles, en tableros, placas, vidrios, tablas, vallas; ya sean pintados, grabados, luminosos, iluminados, reflectantes e impresos.

Los avisos comprenderán: vallas, pasacalles y festones y podrán ser: Luminosos, pintados, grabados, reflectantes, impresos e iluminados.

Entiéndase por pasacalles Todo aviso impreso o grabado en tela, que se coloca suspendido sobre una vía, siguiendo el perfil transversal de ella, de conformidad con las normas establecidas en la presente sección.

Entiéndase por valla. Todo aviso en forma de tablero, placa o lamina metálica, que generalmente se apoya sobre torres metálicas.

Entiéndase por festón. Todo aviso impreso o grabado en tela colocado sobre un poste metálico generalmente sobre la zona peatonal o andén.

Se consideran avisos permanentes aquellos destinados a mantenerse por un término mayor de 30 días y transitorios aquellos que no sobrepasen este lapso.

Prohíbese plantar o colocar avisos sobre cerramientos o cercas de predios no construidos en árboles, postes, andenes, calzadas, separadores, zonas verdes o en cualquier elemento o espacio público, solo se podrán plantar las señales de tránsito, nomenclatura urbana y los avisos permitidos por las empresas de servicio Público, cuando se justifique que no hay otro lugar para su ubicación.

No se permitirán avisos comerciales en los monumentos históricos o artísticos, templos ni aquellos inmuebles señalados por el EOTM como de carácter patrimonial.

En áreas de uso público, solo se permitirán placas que identifiquen el lugar así:

- a. Se permitirá una (1) placa en cada zona*
- b. El tamaño no deberá exceder 1m²*

No se permitirá la colocación de avisos en áreas destinadas a andenes públicos.

En toda farmacia, droguería o puesto de urgencia médica, además del aviso que contiene el nombre del establecimiento debe instalarse una señal adicional obligatoria, consistente en un cuadro doble fas de cero punto sesenta metros (0.60m) de lado y cero punto veinte metros (0.20m) de espesor, construido en material plástico, donde aparecerá una cruz verde sobre fondo blanco que deberá mantenerse iluminada cuando el establecimiento se encuentra de turno.

En las estaciones de servicio, el aviso que contiene el nombre de la estación deberá ir adosado sobre el ático o cubierta de la edificación, con iluminación no intermitente ni de movimientos. Los emblemas de la compañía propietaria podrán tener estructura aparte y estar localizados dentro del área de la estación de servicio; por ningún motivo se permitirá la colocación en áreas de uso público.

En lotes libres situados dentro del perímetro urbano solamente se permitirán avisos indicando la renta o alquiler de dichos lotes, que reúnan las siguientes condiciones:

- a. En ningún caso los avisos serán luminosos.*
- b. Deberán tener estructura propia y no ser adosados a medianerías.*

c. El área no deberá ser mayor de 2m² por cada lote.

Se permitirán avisos sobre cubiertas en las zonas comerciales e industriales. Estos avisos deberán cumplir con las siguientes normas:

a. Se podrán localizar sobre cubiertas en techos de asbesto cemento o barro, cuando sus estructuras estén diseñadas para soportar la carga adicional del aviso. Su instalación deberá ser perfectamente sobre caballetes.

b. La suma de los tamaños de los módulos del aviso no deberá ser mayor de cuarenta metros cuadrados (40m²).

Los avisos fijados sobre la pared, no podrán sobresalir de esta más de cero punto treinta metros (0.30m) y su tamaño no será mayor del veinte por ciento (20%) del área de la fachada.

Los avisos solo se podrán fijar sobre la pared que da a la vía pública.

En las carreteras que convergen a la ciudad y que están dentro del perímetro municipal, no se podrá colocar ningún tipo de valla o anuncio a una distancia inferior de treinta metros (30m) del eje de la vía. Cuando se permita la colocación de vallas en los costados de las carreteras, además del retiro exigido con relación al eje de la vía, deberá existir una separación entre valla y valla de doscientos metros (200m) como mínimo.

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de valla en el tramo de carretera comprendido dentro del perímetro urbano del municipio de Circasia, sin permiso de La División de Infraestructura, obras y servicios.

Los carteles que anuncian espectáculos públicos, solo se permitirá fijarlos en los sitios que para tal fin instale la alcaldía Municipal, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal,

En las casas funerarias se permitirán avisos luminosos previamente aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal, los cuales no podrán ser intermitentes ni de movimiento; no se permitirá la exhibición de elementos fúnebres.

El borde inferior de cada aviso se deberá colocar a una altura no menor de dos punto cinco metros (2.5m) sobre el nivel del andén.

Sobre la fachada de un edificio de vivienda, no podrá ubicarse avisos luminosos o iluminados. Cuando el uso sea mixto se permitirán avisos luminosos sobre la parte no destinada a vivienda.

Para las edificaciones en construcción, la licencia que otorga La Secretaría de Planeación Municipal, establecerá la autorización para fijar los avisos o vallas indicativos de nombre de profesionales que en ellos intervenga, así como la entidad financiadora o patrocinadora, fabricantes y proveedores de materiales y elementos de la construcción sobre su destinación. Su permanencia no podrá prolongarse después de la terminación de la obra.

La Secretaria de Planeación Municipal dará aprobación al tamaño, localización y demás características de los avisos y vallas, lo cual será requisito previo e indispensable junto con el pago de impuestos, para la tramitación del permiso de funcionamiento ante la tesorería de rentas municipales.

La Secretaria de Planeación Municipal podrá autorizar la pintura de avisos comerciales, de murales o composiciones plásticas, sobre las culatas de edificaciones pendientes de demolición o reforma mientras estas se llevan a cabo.

Los avisos que contengan un recipiente de basura, sólo podrán ser ubicados dos (2) por cuadra y a una distancia no inferior a treinta metros (30m) entre ellos, la altura y dimensiones de los mismos, deberán ser de cero punto cuarenta metros (0.40m) de ancho por cero punto ochenta metros (0.80m) de alto y la altura del nivel del andén al aviso. De dos con cincuenta metros (2.50m).

Los andenes donde se ubiquen dichos avisos deberán tener como mínimo dos con cincuenta metros (2.50m) de ancho, tomados entre el paramento de la construcción y el borde del andén.

Las dimensiones máximas de los pasacalles será de siete metros (7m) de largo por un metro (1m) de ancho. Su ubicación será determinada en todos los casos por La Secretaria de Planeación Municipal, La altura mínima de colocación será de cinco metros (5m) libres, tomados a partir del nivel de la calzada.

La Secretaria de Planeación Municipal podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de aviso cuando no se ciña a los reglamentos, no cumpla con su función o se encuentre mal instalado, causando problemas de visibilidad o encierre peligro para personas o vehículos o produzca un aspecto estético desagradable en el sector donde se halla ubicado.

Durante las campañas políticas los candidatos deberán solicitar permiso a La Secretaria de Planeación Municipal para colocar y/o ubicar sus vallas, avisos, carteles y demás elementos publicitarios propios de todas las campañas La Secretaria de Planeación Municipal elaborara con antelación un plan de choque para ubicar toda la publicidad que los candidatos previamente soliciten. En todo caso lo dicho se sujetará también a los reglamentos que para estos casos se expidan a través de decretos, leyes, ordenanzas y acuerdos municipales.

Los avisos y vallas existentes que no se ajusten a las disposiciones anteriores sobre la materia, tendrán un plazo de un mes a partir de la vigencia del presente código, para adaptarse a las mismas o para suprimirse según el caso.

Todo aviso, valla, pasacalle o festón, causará un impuesto que será cobrado al momento de expedir la autorización de acuerdo a la tabla fijada por el estatuto de renta Municipal.

Para efectos de la tramitación del permiso para la colocación de avisos, vallas, festones y pasacalles el interesado deberá presentar solicitud por escrito ante La Secretaria de Planeación Municipal en la cual se indique el texto, las dimensiones y el posible lugar de instalación. La Secretaria de Planeación Municipal emitirá concepto favorable o desfavorable en un término no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

El tiempo máximo que podrá durar un festón o pasacalle instalado será de treinta (30) días tomados a partir de la fecha de expedición del permiso por La Secretaría de Planeación Municipal

PARASOLES: *Entiendese por parasol, todo elemento que se coloca sobre la parte superior de la puerta, ventana o de la fachada, con el propósito de proteger de la lluvia y del sol los bienes o mercancías en exhibición. Esta estructura no forma parte integral de la edificación.*

Todo parasol estará sujeto al cumplimiento de las siguientes especificaciones técnicas:

- a. LONGITUD:** *Podrá ser hasta del cien por ciento (100%) de la longitud de la fachada.*
- b. FONDO:** *Será de un metro (1.0m), como máximo.*
- c. ALTURA DE LA ESTRUCTURA METÁLICA DEL PARASOL:** *Será de cero punto ochenta metros (0.80m), como máximo.*
- d. ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL ANDEN:** *Será de dos con cuarenta metros (2.40m) como mínimo.*

Se admitirán parasoles en la zona centro de la ciudad o en sectores con actividad comercial que no posean antejardín, según las especificaciones del artículo anterior.

Sobre vías que tengan antejardín, se permitirá la colocación de parasoles ocupando la mitad (1/2) de éste.

La Secretaría de Planeación Municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de parasol cuando no se ciña a lo reglamentado en este código, no cumpla con su función, éste en mal estado, cause problemas de visibilidad o encierre peligro para personas o vehículos o que produzca un aspecto desagradable en el sector donde se halla colocado.

Todo permiso otorgado por La Secretaría de Planeación Municipal para la colocación de parasoles causará al interesado un impuesto que deberá pagar en la tesorería Municipal como requisito previo para obtener dicho permiso y que se cobrará de conformidad con la tabla fijada por el estatuto de rentas Municipal.

CONSTRUCCIONES OCASIONALES: *se entenderán como construcciones ocasionales aquellas dedicadas por un lapso de tiempo limitado a espectáculos o diversiones públicas, tales como circos, tablados, casetas, ciudades de hierro y similares.*

Estas construcciones deberán solicitar permiso para su instalación ante La Secretaría de Planeación Municipal y para su obtención deberán reunir todos los requisitos que de acuerdo a las circunstancias, (tamaño, localización y aspectos sanitarios) les exija La Secretaría de Planeación Municipal, con visto bueno de la secretaría de Gobierno Municipal previo el pago de los impuestos correspondientes ante la tesorería de rentas municipales, de acuerdo a tarifa establecida por el estatuto de rentas .

La Secretaría de Planeación Municipal exigirá las especificaciones técnicas de las instalaciones ocasionales.

PROTECCIÓN DEL PAISAJE: *Todo proyecto que deba realizarse en un lote donde existan árboles o plantas, que por sus características formen parte del paisaje urbano, deberá prever su conservación dentro de las condiciones adecuadas.*

Ningún árbol o planta ubicado en zona verde o libre, pública o privada podrá derribarse ni mutilarse, a menos que sea necesario por razones de seguridad o salubridad. En tal caso, se hará la solicitud a la oficina de la UMTA quien desarrolla proyectos de recurso naturales la cual se asesorará de las personas o entidades que considere conveniente para dar o negar la autorización.

Cuando sin ningún a autorización se tumbe o deteriore un árbol en el casco urbano de la ciudad, el responsable del hecho será acreedor a las sanciones Nacionales estipuladas para el efecto.

En cualquier caso cuando se derribe un árbol se ordenará la reposición de mínimo cinco (5) árboles que serán sembrados en lugares adecuados y vigilados en su proceso por la UMATA o quien haga sus veces.

ESPACIOS EN LAS EDIFICACIONES

Los patios destinados a proporcionar luz y ventilación deberán localizarse hacia espacios abiertos legalmente aceptados como tales; en ningún caso, la distancia entre el lindero y el patio o ventana será inferior a tres metros (3m), medidos perpendicularmente a éstos. Y si se va a utilizar el patio para ventilar, la ventana deberá abrir y cerrar cómodamente.

Todo espacio habitable deberá tener una altura mínima de dos con veinte metros (2.20m).

Los baños, cuartos de tocador, patios de ropas, bodegas, vestíbulos y cocinas podrán ser iluminadas por medio de claraboyas o marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable la ventilación en todos.

Los baños y cuartos de tocador se podrán ventilar por medio de buitrones o chimeneas de ventilación vertical, para lo cual el ducto puede construirse en fibrocemento, cerámica o piezas moldeadas, también se podrán construir en mampostería u hormigón.

La chimenea de ventilación deberá tener registros para la limpieza, como mínimo al comienzo y al final del ducto. En su sección de salida deberá colocarse una protección contra la lluvia.

Las alcobas, salas, estares, comedores y cocinas de viviendas, deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa natural.

SISTEMAS DE CIRCULACIÓN EN EDIFICACIONES

Denomínase sistema de circulación al conjunto de mecanismo destinados a la movilización de personas de una edificación, que comprende: ascensores, escaleras, corredores de circulación y salidas.

ALTURA DEL EDIFICIO

*Hasta 5 pisos (inclusive)
De 5 a 6 pisos en adelante*

El número de pisos se contará a partir del nivel promedio del andén o andenes correspondientes al lote. En caso de que los garajes o parqueaderos estén por debajo de este nivel el número de pisos se contará a partir del nivel de andén.

En los edificios que presenten varias actividades, se deberá establecer la actividad predominante para efectos de la aplicación de la norma.

ESCALERAS: *Todas las escaleras y sus acabados serán construidas en materiales incombustibles. Solamente podrán exceptuarse de esta norma las que relacionan espacios interiores de una misma vivienda, oficina o local comercial, cuando el tramo de altura no sobrepasa los dos con ochenta metros (2.80m).*

Cuando los pasos de escaleras se construyan en mármol, granito o terrazo, deberán apoyarse en toda la superficie rugosa y contar con accesorios que impidan que las personas resbalen tanto en las huellas, como en los descansos.

Las escaleras que conectan espacios habitables y las que sirven como salidas de cualquier piso, deberán dispersarse en forma tal y construirse de un tamaño y materiales que permitan un uso seguro. Las escaleras que sirven de salida a una edificación deberán terminar al nivel del andén y estar unida mediante un descanso u otro espacio abierto. Cuando el eje del tramo que llega al nivel del andén sea perpendicular a su eje, el espacio abierto deberá tener longitud mínima igual al ancho de la escalera.

Los descansos terminales y los intermedios, que sirven de comienzo o final para escaleras deberán estar al nivel del piso en el cual se encuentran las puertas de entrada. En ningún caso el ancho de estos descansos será menor que el ancho de las escaleras de las cuales ellos forman parte.

En los edificios de cinco (5) o mas pisos provisto de azoteas o terrazas, las escaleras principales deberán llegar hasta ella. La puerta que da acceso a la azotea o terraza deberá garantizar fácil acceso en caso de emergencia.

Los anchos de escalera que conecten espacios habitables, no deberán ser menores de uno con veinte metros (1,20m) libres entre pasamanos o entre uno de estos y la pared opuesta.

Los anchos mínimos de los pasos serán de cero punto treinta metros (0.30m) para escaleras, con la siguiente fórmula como mínimo:

$2C + H = 0$ mayor a 0.64 mts

Donde H= huella

C= Contra huella

En espacios de uso ocasional como cuartos de máquina, buhardillas y similares se permitirán especificaciones menores.

Las escaleras con más de cuatro (4) contra huella; deberán llevar barandas sobre los espacios abiertos.

Toda plataforma o descanso deberá proveerse de barandas sobre sus lados donde queden vacíos las barandas deberán arrancar de la primera huella tanto al principio como al final de la escalera y no deberán tener ninguna obstrucción sobre ella que impidan el paso o desplazamiento de las manos.

No se permitirán escaleras ni tramos en abanico como escaleras principales generales en edificaciones o espacios que por razones de su uso aglomere personas. Cuando en unidades de vivienda se construyan escaleras en abanico se deberá cumplir con las siguientes especificaciones.

- a. Las huellas mínimas del abanico deberán medir en proyección horizontal cero punto doce metros (0.12m).
- b. A una distancia de cero punto cincuenta metros (0.50m) del pasamanos o muro exterior se deberá tener un mínimo de cero punto veintiocho metros (0.28m) de huella.

La unidad de ancho para escaleras de salida será mínimo de uno punto veinte metros (1.20m).

El ancho agregado de escaleras se establecerá de acuerdo con la siguiente tabla para las distintas clases de edificios, de acuerdo al numero de personas o fracción de ese número para cada unidad de ancho.

CLASES DE EDIFICIOS POR UNIDAD DE ANCHO	NUMERO DE PERSONAS
Sitios de reunión, cines, teatros y otros en semisótanos o piso al nivel de la calle	100
Edificios Públicos	60
Edificios institucionales	30
Edificios residenciales	30
Edificios de negocios	60
Edificios de almacenamiento	60
Edificios industriales	60
Edificios de estacionamientos	60

Cuando un edificio esté dotado de irrigantes automáticos el ancho establecido podrá ser reducido en una tercera parte (1/3).

Ninguna escalera tendrá un tramo de más de tres con sesenta metros (3.60m) de longitud sin un descanso intermedio.

La altura libre mínima en el interior de una caja de escaleras será de dos con veinte metros (2.20m).

Cuando el ancho de una escalera iguale o exceda de dos con cuarenta metros (2.40m) deberá tener pasamanos intermedios.

Toda escalera tendrá iluminados sus pasos con una intensidad tal que permita su uso seguro. Pueda hacerse mediante luz natural, artificial o combinada.

SALIDAS: Todo edificio o unidad de uso permanente tendrá medidas de salida tales como: Puertas, ventanas, rampas, pasillos, que lo comuniquen directamente con una vía pública.

La amplitud de estas salidas será calculada en forma tal, que le permitan evacuar simultáneamente los distintos espacios que desemboquen a ellos.

Cuando se proyecte en forma adyacente una salida o entrada de personas y salida o entrada de vehículo, se acumularán los anchos requeridos para cada uno. En estos casos, la parte destinada a los peatones deberá estar claramente diferenciada de la entrada de vehículo.

Cuando un edificio o parte de él se destine a diversos usos, cada uno de tales usos dispondrá de medios independientes de salida que podrán estar conectados al medio principal de evacuación (pasajes, corredores, y similares) siempre que no halla incompatibilidad entre ellos.

Todas las salidas estarán convenientemente distribuidas de modo que contribuya a una rápida evacuación de la edificación.

Cuando los medios de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente determinados se colocarán señales de dirección para marcar salidas.

En edificios donde se produzca aglomeración de personas, el número de puntos de salida deberán diseñarse de acuerdo al siguiente cuadro.

NUMERO MINIMO DE SALIDAS REQUERIDAS	CAPACIDAD DE LA EDIFICACION EN PERSONAS
1	Menos de 76
2	De 76 a 300
3	De 304 a 600
4	De 601 a 1200
5	De 1.201 a 1.800

Para la aplicación de la capacidad del cuadro anterior, el número de ocupantes por superficie de piso se calculará teniendo en cuenta el siguiente cuadro.

USO DE AREA POR PERSONA EN METROS CUADRADOS

Sitios de asambleas, auditorio, salas de conciertos, salones de bailes, cines. 2 m²

Edificios educacionales y templos. 4 m²

Locales comerciales, mercados, ferias, exposiciones y restaurantes 4 m²

Salones de billar, gimnasios. 6 m²

Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, hospital, asilos, internados. 6 m²

Vivienda permanente y transitoria. 2 m²

Edificios industriales 16 m²

El número de ocupantes de edificios no comprendidos en los usos que determina el anterior cuadro, será determinado por La Secretaria de Planeación Municipal, por analogía.

Si dos o más pasajes de salida convergen, la salida común así formada deberá ser al menos igual en ancho a las tres cuartas partes (3/4) de los anchos sumados de los pasajes o rampas.

Las rampas peatonales que sirven de salida o parte de ella no deberán tener una pendiente mayor de doce por ciento (12%). las rampas localizadas en un pasaje de salida corredor o túnel, deberán tener el ancho de éstos y su superficie será antideslizante.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera exigida será igual al señalado para dicha escalera.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a más de una escalera será igual a las dos terceras partes (2/3) de la suma de los anchos exigidos a las escaleras correspondientes.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a más de una escalera exigida será igual al señalado a dicha escalera.

Las salidas deberán localizarse de tal manera que sean fácilmente accesibles y visibles: la dirección a las salidas no deberá oscurecerse por acabados, paredes, decoraciones u otros objetos.

Los pasajes corredores y vestíbulos, deberán tener una altura libre de dos con cuarenta metros (2.40m) y deberán diseñarse de tal forma que su longitud sea mínima. En ningún caso ésta podrá exceder los veinticinco (20.0m) sin contar con un punto de evacuación.

El ancho mínimo de pasajes, rampas, corredores o escaleras, se determinará de acuerdo al cuadro siguiente:

USOS DE LA EDIFICACIÓN

COMPONENTES

	<i>Pasillos principales (escaleras)</i>	<i>Pasillos secundarios (escaleras)</i>	<i>Túneles principales y pasajes</i>	<i>Túneles y pasillos principales</i>
<i>Vivienda</i>	<i>1.10m</i>	<i>0.90m</i>		
<i>oficina</i>	<i>1.50m</i>			
<i>comercio</i>	<i>2.20m</i>	<i>1.50m</i>	<i>4.00m</i>	
<i>industria</i>	<i>1.10m</i>	<i>2.50m</i>	<i>2.50m</i>	
<i>Sociocultural</i>	<i>2.50m</i>	<i>1.80m</i>		
<i>Institucional</i>	<i>2.50m</i>	<i>1.50m</i>		

El ancho total mínimo de puertas en edificaciones destinadas a albergar grandes aglomeraciones de gente se determinará en la siguiente forma:

- a. Ancho mínimo: 1.50 m*
- b. Hasta 500 personas: 0.01m por persona*
- c. De 500 personas en adelante: según esta fórmula:*

$$X = \frac{(5500-a)a}{5500}$$

Siendo a: Número total de personas

X: ancho de la puerta en cm,;

En construcciones destinada a albergar gran cantidad de personas o donde circule gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia afuera.

Toda puerta de salida deberá dar acceso sobre un tramo horizontal no menor al giro de la puerta y al abrirse no deberá reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores y similares; además estas puertas de ninguna manera ocuparán con sus alas o naves el espacio de andén o espacios públicos a los cuales den salida.

Ninguna puerta que de a un acceso principal podrá tener menos de dos metros (2m) de altura. El ancho mínimo para puertas principales de vivienda será de cero punto noventa metros (0.90m).

En las puertas compuestas por varios batientes, éstas deberán medir como mínimo cero punto cincuenta metros (0.50m) cada batiente. En caso de cocinas su ancho mínimo para cada batiente será de cero punto cuarenta metros (0.40m) para baños deberá ser de cero punto sesenta metros (0.60m) en total.

Las puertas que sirvan de salida a una edificación o de acceso a las escaleras deberán ser diseñadas y construidas de tal manera que puedan abrirse fácilmente desde el interior de las salidas y desde ambos lados de las escaleras.

Cuando el ancho de las puertas de salida a una edificación o de acceso a las escaleras no cumplan con el ángulo de apertura, estas deberán ser diseñadas y construidas de tal manera que puedan abrirse fácilmente desde el interior de las salidas y desde ambos lados de las escaleras.

Las puertas de salida en lugares de reunión con capacidad mayor de quinientos (500) personas y en edificios escolares con más de cien (100) estudiantes, deberán permanecer sin cerrojos durante todo el tiempo de uso o en su defecto estarán equipadas con cierres para pánico, aceptado por La Secretaria de Planeación Municipal y el Cuerpo de Bomberos u organismo de socorro municipal.

Prohíbese el uso de puertas giratorias para salidas de locales destinados a asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, salas de baile o todo tipo de local, donde puedan congregarse más de trescientas (300) personas con fines de trabajo o distracción.

SISTEMA DE LAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Toda construcción dentro del Municipio de Morales deberá proveerse de agua potable del sistema de acueducto regional una vez que entre en funcionamiento y deberá utilizar como desagüe el sistemas de alcantarillado y además de cumplir con la norma ICONTEC 1500 y la que reglamente la empresa de servicios públicos

Los recorridos de instalaciones hidráulicas verticales comunes deberán hacerse por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios privados.

No podrá emprenderse la construcción de ninguna edificación mientras no se tenga la disponibilidad del servicio público de la empresa respectiva.

La aprobación de los diseños, planos hidráulicos y sanitarios, estará a cargo de La Secretaría de Planeación Municipal , sólo hasta tanto entre en operación la oficina o empresa de servicios, previo el cumplimiento de los requisitos que ella fije para tal efecto.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

Ninguna tubería de distribución de agua deberá conectarse al sistema de suministro público sin la autorización de la empresa del Servicio público, o la entidad de aguas que este a cargo.

No podrán instalarse tuberías, tanques o cualquier otro aparato sanitario o industrial en los que exista peligro de contaminación con aguas usadas, mezclas o cualquier tipo de sustancias, ocasionadas por reflujo, succión o cualquier otra causa durante su uso y operación normal.

Todo tanque elevado o no, de reserva de agua para consumo humano, deberá proveerse de su respectiva tapa y reventilación.

La tubería de suministro de agua no deberá conectarse a sistemas privados de suministro de agua sin la aprobación de la empresa de servicios.

No deberán instalarse ni mantenerse tuberías de conducción de agua potable en contacto con tuberías o aparatos de conducción de aguas negras, basuras u otros materiales que atenten contra la salud y la seguridad.

En lo posible estas tuberías deberán instalarse por encima de las tuberías sanitarias.

El sistema de distribución de agua en un edificio no deberá conectarse directa o indirectamente con sistema alguno de agua o que pueda poner en peligro la potabilidad de la misma.

DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS

Las aguas negras sólo podrán evacuarse al sistema público de alcantarillado. En aquellos

sitios donde no exista una red de alcantarillado público podrán utilizarse soluciones locales, previa autorización de la empresa de servicios públicos y C.R.C.

Aún en el caso de que el sistema de alcantarillado del sector sea combinado, deberán llevarse los sistemas internos de drenaje de aguas lluvias y aguas negras separados hasta la calle, y al sitio de evacuación.

En aquellas edificaciones donde existan desagües contaminantes químicos, radioactivos o industriales, estos deberán evacuarse en sistema separado al de aguas negras y aguas lluvias, según recomendación de la empresa de servicios públicos y la CRC

Los sistemas de desagüe de aguas negras deberán diseñarse y construirse de manera que permitan una rápida evacuación de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua.

Las aguas residuales industriales, los desechos radioactivos, las sustancias corrosivas y materiales que puedan causar daño a la red de desagüe de aguas negras, no deberán descargarse directa ni indirectamente a la red, salvo que sean sometidos previamente a tratamientos y acondicionamiento satisfactorio, a juicio de la Corporación Autónoma Regional del Cauca, dando cumplimiento al decreto 1594 del 26 de Junio de 1984.

No se permitirá descargar las aguas negras o de aguas residuales industriales a la superficie del suelo, ríos, lagos, o demás cuerpos de agua, sin haber procedido a un tratamiento adecuado, cuando a juicio de la Corporación Autónoma Regional de Cauca tales descargas constituyan peligro para la salud pública.

No se permitirá la evacuación de aguas negras en cualquier lugar. Solamente se permitirá a través de aparatos aprobados y de un sistema de drenaje instalado y mantenido de acuerdo con las normas de ley 99 y sus reglamentarios .

Todas las tuberías y accesorios utilizados deberán cumplir las normas de fabricación y calidad vigentes en Colombia, especialmente las promulgadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

Para la prestación de energía eléctrica las edificaciones del Municipio de Morales se regirán por las disposiciones de la CEDELCA.

Todos los hilos o conductores de las instalaciones telefónicas deberán canalizarse por medio de tuberías aceptadas por TELECOM, o empresa de teléfonos que este a cargo.

Las normas técnicas, materiales y similares de las instalaciones telefónicas serán las vigentes para esta clase de obras, según lo determine TELECOM.

PARARRAYOS: *La conexión a tierra del pararrayos deberá ser distinta a la conexión a tierra para el tablero general y la subestación.*

Para la instalación de plantas eléctricas en edificios deberán tomarse las siguientes precauciones:

a. El silenciador de escape deberá ser residencial de alta eficiencia.

b. Para su ubicación deberá disponer de un sitio preferiblemente en la parte más baja, sótano con drenaje, el cual dispondrá de buena ventilación.

c. El escape de gases producidos por la planta deberá ser conducidos por tubería a la atmósfera, sin causar perjuicios a los vecinos y respetando las normas sobre conservación del medio ambiente, LEY 99.

SUBESTACIONES INTERNAS: En toda edificación que debido a su magnitud, sea necesario instalar una subestación interna para el suministro de fluido eléctrico, deberá proveerse de un sitio en la parte inferior, sótanos, garajes, de acuerdo a las dimensiones exigidas por la Empresa de Energía Eléctrica Del Cauca (CEDELCA), el cual deberá estar provisto de ventilación y de una malla de cerramiento que cubra todo el conjunto y separe la parte de baja tensión; además se acompañará de un aviso que indique peligro. En la parte de alta tensión se acompañará de un sistema de drenaje que garantice la evacuación de aceites.

Toda instalación eléctrica cuya capacidad instalada sea superior a 50 Kw; deberá contratar un ingeniero electricista debidamente matriculado que garantice la correcta ejecución de la obra y la seguridad del sistema para tal fin.

Para las instalaciones eléctricas en las edificaciones, el constructor se regirá por normas técnicas que para tal fin tenga la Empresa De Energía Eléctrica del Cauca (CEDELCA) y se exigirá el plano eléctrico aprobado por esta Empresa de servicios.

Todos los ductos utilizados para sistemas de aire acondicionado general y aire caliente, deberán ser construidos con materiales incombustibles.

Cuando los ductos pasen a través de pisos o cubiertas deberán ser aisladas por lo menos diez centímetros (10 cm) del material combustible.

Entiendese por sistemas especiales de comunicación todos aquellos elementos o estructuras que se anexan a las edificaciones, para emitir, transmitir, o recepcionar señales, escritas, imágenes, signos, sonidos, datos o información de cualquier naturaleza, por hilo, radio, u otros sistemas ópticos o electromagnéticos.

NORMAS VOLUMÉTRICAS Y DE LOCALIZACIÓN.

Las instalaciones especiales serán consideradas como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan su servicio y en consecuencia sus características de volumetría y ubicación deberán cumplir con las normas de altura, aislamientos laterales, aislamientos posteriores, aislamientos entre edificaciones, retrocesos, servidumbre y demás normas específicas que se expidan para reglamentar otros aspectos relativos a su colocación y funcionamiento.

No podrán colocarse instalaciones especiales, sobre áreas destinada al uso público, como áreas de cesión tipo A, zonas de control ambiental, zonas viales, plazas y parques.

No podrá colocarse instalaciones especiales en zonas de antejardín.

La ubicación de instalaciones especiales sobre zonas de cesión tipo B en agrupaciones y urbanizaciones podrá autorizarse siempre y cuando por causa de su colocación, no entorpezca el desarrollo de las funciones planteadas para dichas zonas en las

reglamentaciones especiales y normas generales a juicio de La Secretaría de Planeación Municipal.

La colocación de instalaciones especiales sobre áreas comunes solo podrá ser autorizada, previa aprobación de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos.

En zonas de aislamiento entre predios o en zonas de aislamiento entre edificaciones de un mismo proyecto, no se autorizará la colocación de instalaciones especiales, cuya altura cualquiera de sus posiciones supere el nivel máximo de empate que permitan las normas y demarcaciones vigentes.

Sobre edificaciones que no se ubiquen en zonas de aislamiento se permitirá la colocación de instalaciones especiales, cuando éstas se inscriban en cualquiera de sus posiciones posibles dentro de la línea de control de altura máxima, paramentos y retrocesos mínimos, establecidos para la edificación y las instalaciones especiales por las normas y demarcaciones.

La altura de los pisos de las edificaciones existentes será la que efectivamente tengan, pero para el cálculo de altura de pisos edificables, no edificados tendrán que aplicarse las alturas máximas permitidas para cada uno de ellos.

La línea de control de las alturas máximas, paramento y retrocesos mínimos permitidos para la edificación y las instalaciones especiales, podrá superar hasta en cuatro (4) metros la altura máxima permitida para la edificación propiamente dicha.

No se permitirá la colocación de Instalaciones especiales sobre zonas de retroceso obligatorio.

Para la colocación de cualquier tipo de instalaciones especiales, se requerirá el respectivo permiso de La Secretaría de Planeación Municipal, previa verificación del cumplimiento de las normas vigentes.

Las edificaciones nuevas que contemplen Instalaciones especiales deberán incluirse dentro de los planos arquitectónico y estructurales que se radiquen para solicitar licencia de construcción de la edificación.

Las antenas parabólicas: será obligatorio presentar a La Secretaría de Planeación Municipal las siguientes especificaciones técnicas en la solicitud :

- 1. El diámetro de la antena a instalar*
- 2. El material de la antena a instalar*
- 3. El número de canales ofrecidos*
- 4. Los equipos de señalización, decodificadores y amplificadores.*
- 5. Anexar los planos de la instalación de la red.*

Las disposiciones no contempladas en este documento, con referencia a las comunicaciones se registrarán por el Decreto 1900 de Agosto 29 de 1990 y sus modificaciones.

La contravención a lo indicado en el presente documento será objeto de las sanciones estipuladas en la ley 09 de 1989 capítulo VI de las licencias y de las sanciones urbanísticas y las contempladas en el Título del Decreto 1900 de Agosto 19 de 1990- infracciones y sanciones en materia de comunicaciones.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

TERRAZAS. En edificaciones de dos (2) pisos que no estén diseñadas mediante sistema de pórticos, prohíbese la construcción de terrazas. Cuando una edificación incluya terraza el diseño de su cerramiento quedará condicionado por el uso, para el cual se destinará así:

- a. Cuando su uso sea estrictamente decorativo o recreativo, su cerramiento podrá ser transparente y su altura no superior a un metro (1m).
- b. Si es predio medianero, deberá tener una altura de dos metros (2.0m). para evitar la servidumbre de vista.

No se permitirá la adecuación de terrazas para uso de vivienda en construcciones existentes a excepción de que la estructura haya sido diseñada inicialmente para soportar los incrementos de carga y altura impuestos, la cual deberá ser aprobada y justificada siguiendo el procedimiento establecido en este documento ante la La Secretaria de Planeación Municipal.

CHIMENEAS. En el caso de que un edificio por razones de su ocupación o uso, necesite de una o más chimeneas para la expulsión del humo, gases o productos de la quema de combustible sólido. Líquidos o gaseosos, dichas chimeneas serán construidas ciñéndose a las siguientes especificaciones.

A. CHIMENEAS LIVIANAS: Serán consideradas de este tipo, todas aquellas que se usen para desalojar los gases y productos de combustión provenientes de aparatos domésticos que trabajen a temperaturas relativamente bajas, tales como bombillos, estufas para cocinas, calderas de baja presión, incineradores de basura, calentadores etc. Estas chimeneas serán construidas en una mampostería o concreto reforzado y sus paredes tendrán un mínimo de cero punto diez metros (0.10m), anteriormente estarán forrados en ladrillo resistente al calor con tubos metálicos, deberán tener una altura no menor de cero punto sesenta metros (0.60m) más alta que cualquier techo situado en un radio de tres metros (3m) a su alrededor.

B. CHIMENEAS MEDIANAS O SEMIPESADAS: Se considerarán dentro de este tipo todas aquellas chimeneas que se usen para desalojar los productos que se usen para desalojar los productos de la combustión, originados por aparatos industriales que funcionen a temperaturas medias, tales como calderas de alta presión, ciertos tipos de incineradores, etc. Estas chimeneas se construirán con paredes de mampostería o concreto reforzado con un espesor mínimo de cero punto veinticinco (0.25m) y deberán llevar un forro interior de arcilla o ladrillo refractario, tendrán una altura no menor de dos metros (2m) más altas que todo el techo en su radio de diez metros (10m) a su alrededor.

C. CHIMENEAS DE TIPO PESADO: Las chimeneas para fundiciones, hornos para la quema de objetos de cerámica y porcelana y en general toda chimenea que se use para expeler los

productos de la combustión de aparatos industriales que funcionen a alta temperatura, serán construidos con doble pared de ladrillo o concreto armado, cada una de ellas con un espesor no menor de cero punto veinte metros (0.20m) y separadas la una de la otra con una cámara de aire de cero punto cinco metros (0.5m) mínimo, la parte interior de la chimenea llevará revestimiento de arcilla o ladrillos refractarios y este tendrá un espesor de cero punto cinco metro (0.5m) como mínimo. Estas chimeneas tendrán una altura de siete metros (0.7m) más altas que todo techo en un radio de diez metros (10m) a su alrededor.

Todas las chimeneas, no importa cual fuere su tipo o clasificación, si a través de ellas se despiden gases, olores, chispas, cenizas u otros productos de combustión que pudieran ocasionar molestias o perjuicios a un vecindario, deberán proveerse de filtros adecuados que retengan o eviten los perjuicios y molestias al vecindario y brinden adecuadas seguridades.

Las chimeneas que existen y que no reúnan las condiciones establecidas, tendrán un plazo de tres (3) meses a partir de la vigencia de este código para darle e cumplimiento.

Ninguna persona construirá, instalará, reconstruirá, alterará o reparará cualquier caldera, horno, quemador, combustible, chimeneas o cualquier otro aparato que de salida al humo denso, ceniza, hollín, polvo gas, vapor u olores desagradables, o hacer cambios o adiciones en los sistemas de vapor o procedimientos de trabajo que aumenten considerablemente la carga de la caldera hasta que no haya hecho una solicitud y obtenido el permiso de La Secretaria de Planeación Municipal y el Cuerpo de Bomberos y/o organismo de socorro . La solicitud se hará con especificaciones de la naturaleza de trabajo a ejecutar, las dimensiones del tipo de cuestión, el combustible que se utilizará, las dimensiones de la chimenea y el conducto de humo y las otras informaciones pertinentes al trabajo a ejecutar.

Las solicitudes se acompañarán por duplicado con un dibujo que muestre la localización de la caldera con las distancias a las varias paredes, puertas y techos, las dimensiones y localización de las aberturas para la entrada de aire al cuarto de caldera, el sistema de instalación del quemador de combustible y de los equipos conectados a la caldera.

EDIFICACIONES ESPECIALES

Los establecimientos a los cuales hace mención este título se refiere a edificios en los cuales son necesarias medidas de protección y seguridad especiales, se reglamentarán específicamente los siguientes:

- a. Parqueaderos y garajes*
- b. Estaciones de servicio y expendio de combustibles.*
- c. Cines y salas de espectáculos y reuniones.*

PARQUEADEROS Y GARAJES: *Los pisos de los parqueaderos a nivel serán en balasto, concreto, carpeta asfáltica o imprimado, con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillado que permitan un buen drenaje.*

Todo parqueadero deberá construir o reparar en el perímetro local que da contra las vías, los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados.

Cuando la entrada y salida al parqueadero se hagan por una sola puerta, ésta deberá tener un ancho mínimo de seis con cuarenta metros (6.40m). En caso de existir puertas independientes para la entrada y la salida de los vehículos, éstas deberán tener un ancho mínimo de tres con veinte metros (3.20m).

Las puertas de los parqueaderos podrán ser corredizas o en caso contrario deberán abrir hacia el interior del establecimiento.

Las puertas para los parqueaderos deberán ubicarse a una distancia mínima de quince metros (15m) con relación a la esquina.

Los pasillos de circulación tendrán un ancho de cinco con cincuenta metros (5.50m) cuando el parqueo se haga noventa grados (90g).

Los rectángulos destinados al parqueo de los vehículos tendrán una dimensión de dos con cincuenta metros (2.50m) de ancho por cinco con veinte metros (5.20m) de largo.

La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto cemento, lámina de zinc o acrílico.

En todo parqueadero se colocarán señales que indiquen la entrada y salida de los vehículos y se pintarán distintivos en los muros, para indicar la existencia del parqueadero (franjas inclinadas de color negro y amarillo). Igualmente se deberán demarcar las circulaciones en los pasillos interiores.

Se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

Se proveerá de servicios sanitarios de fácil acceso al público.

El número de extintores y la clase, serán los exigidos por el Cuerpo de Bomberos, organismo de socorro. El alumbrado será el suficiente para realizar maniobras nocturnas sin dificultad.

Las paredes o culatas internas de los parqueaderos deberán cubrirse mediante revoque y pintura o cualquier otro material durable que garantice un buen aspecto y requerirá el visto bueno de La Secretaría de Planeación Municipal.

Los cerramientos para parqueaderos en lotes sin construir se efectuarán en malla metálica, con postes o columnas cada dos con treinta metros (2.30m) anclados a un muro antepecho no mayor a un metro (1m) de altura, el cual se revocará y pintará por su cara exterior.

PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES: *Para efectos de visibilidad, el ochave que deberá formar el muro de paramento con los laterales del acceso, tendrá un radio de cinco con cincuenta metros (5.50m). cuando la puerta se localice contigua a la medianería sólo se exigirá ochave en un lado.*

Para rampas rectas se exigirá:

a. Ancho entre cordones laterales:

Ascenso: Tres con veinte metros (3.20m).

Descenso: Dos con ochenta metros (2.80m).

b. Pendientes: se tomarán de acuerdo al cuadro siguiente:

LONGITUD DE LA RAMPA PENDIENTE

Más de 25 metros	13%
De 20 a 25 metros	16%
De 15 a 20 metros	18%
De 10 a 15 metros	20%
De menos de 10 metros	25%

Para rampas curvas se exigirá.

- a. Ascenso: Tres con ochenta metros (3.80m).
- b. Descenso: tres con ochenta metros (3.80m).
- c. La pendiente será el 75% de la correspondiente a la rampa recta.
- d. El peralte máximo de la curva para el radio de giro mínimo será del 10%.

El radio de curvatura de la curva exterior del carril interior será de siete con cinco metros (7.5m).

Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble de la pendiente de la rampa, su pendiente será igual a l 50% de la correspondiente a la rampa.

Los pasillos de circulación tendrán un ancho de tres con sesenta metros (3.60m), en sentido o de seis con cuarenta metros (6.40m) en ambos sentidos.

Las celdas de estacionamiento serán de dos con cincuenta metros (2.50m) por cinco con cincuenta metros (5.50m) para vehículos grandes y de dos con treinta metros (2.30m) por cuatro con ochenta metros (4.80m) para los pequeños.

Para la salida de los vehículos en la vía pública, será necesario disponer de una zona de espera entre el paramento y la rampa de salida con longitud no inferior a los cinco metros (5m) y una pendiente menor del dos por ciento (2%).

Será necesario disponer de andenes, barreras y otros elementos que den seguridad a los muros medianero contra las colisiones de los vehículos.

Los pisos de los parqueaderos y garajes diferentes de los lotes libres adaptados para estacionamiento, deberán construirse en hormigón con un tratamiento antideslizante. Estos pisos deberán contar con un sistema de pendientes por desagües.

Los desagües antes de conectarse al alcantarillado deberán estar provistos de trampa de grasas, las cuales serán colocadas con intervalos regulares y frecuentes.

TIPOS DE PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES: Los parqueaderos podrán ser básicamente de dos clases con respecto a su ventilación:

A. PARQUEADEROS VENTILADOS NATURALMENTE: Deberán construirse con materiales incombustibles y tener como mínimo un cincuenta por ciento (50-%) de dos de los lados de cada piso abiertos al exterior, a excepción del piso de acceso.

B. PARQUEADEROS EN SOTANOS: Deberán estar provisto de un sistema mecánico de ventilación con una capacidad tal, que pueda introducir y expulsar por lo menos, treinta metros cúbicos de aire por cada metro cuadrado de piso. El control de los ventiladores y extractores deberán situarse con la caseta de control del parqueadero.

NOTA: OTROS USOS EN EDIFICIOS DE PARQUEADEROS: Dependiendo de los reglamentos de zonificación en los edificios de parqueaderos podrán establecerse otros uso; sin embargo, los uso diferente al de parqueaderos deberán estar separado por muros de mampostería, de por lo menos tres horas de resistencia al fuego y por entrepisos y cielos rasos de materiales incombustibles. Queda totalmente prohibido destinar los apareamientos a reparaciones de los vehículos o trabajos de pintura de los mismos. Salvo que se trate de revisiones temporales rápidas y necesarias para el encendido del vehículo.

ESTACIONES DE SERVICIO Y ESTACIONES DE LLENADO

Deberán ajustarse a lo establecido en el decreto No. 0283 de Enero 30 de 1990, expedido por el Ministerio de Minas y Energía y los Decretos que lo acondicionen o modifiquen.

Las estaciones de servicio y llenado deberán proveerse de sanitarios públicos, para damas y caballeros diferentes a los sanitarios para empleados.

CINES, SALAS DE ESPECTÁCULOS Y REUNIONES

Toda la sala de cine, de espectáculos o de reuniones para más doscientos personas (200) deberá solicitarse el previo visto bueno de La Secretaria de Planeación Municipal

Cuando la capacidad sea de quinientas (500) a mil (1000) personas, los accesos principales se ubicarán sobre una vía o espacio público libre de por lo menos doce metros de ancho.

PATIOS LATERALES: En los costados de sala y a todo lo largo del edificio, si no existiera una vía o espacio público libre por dichos costados se dejarán patios laterales que permitan la salida hacia la calle, estos patios se extenderán desde la calle hasta la línea del muro de boca del proscenio y sus entradas permanecerán abiertas hasta el tiempo final del espectáculo, para que el público pueda utilizarlas.

Las dimensiones para patio laterales en edificaciones para menos de quinientas (500) personas serán de uno con cincuenta metros (1.50m) y en edificaciones para más de quinientas (500) personas será de dos metros (2.0m).

Para edificios cuya capacidad sea inferior a las cuatrocientas (400) personas, sólo se exigirá un patio lateral de dos metros (2m) de ancho siempre y cuando el edificio sea totalmente incombustible.

Para los edificios cuya capacidad sea inferior a las trescientas (300) personas no se exigirán patios laterales.

El cincuenta por ciento (50%) del área de los patios laterales será descubierta. Las partes techadas de dichos patios deberán ser construidas con materiales incombustibles, la altura libre de piso a cielo raso será de tres con cuarenta metros (3.40m) como mínimo. Los muros que limiten estos patios serán en mampostería de cero punto veinte metros (0.20m) de espesor como mínimo y se elevarán un metro (1.0m) sobre el techo de los edificios adyacentes como mínimo.

Los patios laterales no podrán desembocar directamente a la calle o al vestíbulo, pero en este caso el área del último se aumentará en la parte que corresponde al patio lateral y la parte de éste incorporada al vestíbulo se contabilizará como área cubierta en los patios laterales.

NIVELES DE PISO: *El nivel del piso de la entrada principal y del vestíbulo de entrada deberán colocarse a una altura menor de cero punto ochenta metros (0.80m) sobre el nivel del andén en el punto situado frente al centro de dicha entrada y a un nivel superior al del andén en el mismo punto.*

La diferencia de altura entre el nivel del piso, de la sala y el vestíbulo de la entrada en la parte contigua a la sala, deberá permitir la comunicación entre los dos por medio de un plano inclinado cuya pendiente no sea mayor del diez por ciento (10%).

En toda sala de reunión donde se provean sillas en filas, a excepción hecha de iglesias, dichas sillas deberán ser individuales y su asiento deberá ser rebatible y además deberán cumplir los siguientes requisitos.

A. El ancho mínimo de cada asiento será de cero punto cuarenta y cinco metros (0.45m) y la altura mínima del espaldar será de cero punto ochenta metros (0.80m).

b. Ninguna silla podrá estar a más de siete (7) sillas de distancia de un pasillo interno.

c. La medida mínima entre una fila y otra será de cero punto setenta y cinco metros (0.75m) medidos en proyección horizontal.

Toda silla en salas dedicadas al teatro, cines, espectáculos similares, deberá ser fijada al piso y poseer brazos.

Toda la silletería al igual que sus recubrimientos serán construidos en materiales incombustibles.

PASILLOS INTERNOS EN SALA: *Todo pasillos de la sala deberá conducir a una puerta de salida o aun pasillo transversal, esto es, a un pasillo paralelo a las filas de sillas y a su vez conducirá a las puertas de salida.*

El ancho de los pasillos perpendiculares a las filas de sillas será de uno con veinte metros (1.20m).

El ancho de dicho pasillo será constante desde su iniciación hasta la puerta o pasillo transversal. Los pasillos transversales no podrán tener un ancho inferior al del pasillo perpendicular más ancho que se conecte en ellos.

Los pasillos sólo podrán usarse como pasos hacia y desde las sillas de obstáculos todo el tiempo.

No se permitirá el uso de escalones en los pasillos a excepción de que la pendiente de estos supere un diez por ciento (10%) en lo posible los escalones deberán agruparse y hasta donde sea posible se evitará el uso de escalones aislados.

Todos los pasillos y escalones dentro de la sala deberán tener iluminación indirecta que permita su uso seguro durante el espectáculo, dicha iluminación tendrá un sistemas propio de energía independiente de la iluminación general.

CABINAS DE PROYECCIÓN: *Todos los muros, cubrimientos, pisos y similares, así como muebles y equipos, deberán ser construidos con materiales incompatibles.*

Dicha cabina tendrá por lo menos cero punto noventa metros (0.90m) de ancho libre y dos metros (2m) de altura mínima protegidas por puertas de cierre automático. Dichas puertas abrirán hacia el exterior

La ventilación se hará por extractores que estarán conectados a cada proyector y otros que extraerán el aire de la cabina desde el cielo raso.

Este sistema de ventilación será independiente del sistema general de la sala y de ninguna manera deberá interconectarse.

SEÑALIZACIÓN: *Todos los teatros al iniciar una proyección, deberán presentar en pantalla una filmica que contenga la planta física del teatro con la señalización de salidas y extinguidores y otra con las recomendaciones a seguir en caso de evacuación rápida.*

La señalización de todos los teatros se hará unificada y en el mismo tamaño y características. Las puertas que deba usar el público en caso de emergencia tendrán la palabra SALIDA en la parte superior, en letras que puedan ser leídas desde cualquier parte de la sala. Las letras serán luminosas o estarán iluminadas durante la función, su color será rojo.

Todas las edificaciones públicas tendrán la señalización indicando la evacuación en caso de emergencia

PROTECCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

ANDAMIOS: *Todo andamio deberá ser diseñado y construido dentro de los límites de seguridad que una buen a práctica profesional indique, el andamio deberá estar suficientemente asegurado y tendrá un ancho suficiente para garantizar la seguridad de personas que trabajen y aquellas que pasen cerca de él.*

Todo andamio deberá proveerse de una barandilla construida y ensamblada con materiales resistentes que garanticen plena seguridad.

Se construirán protecciones sobre andenes y zonas públicas en toda construcción que dé sobre ellas, con un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 m) y una altura no menor de 3 metros (3 m). Sobre la altura de 3 metros (3 m) se deberá contar con una protección adicional inclinada a sesenta grados (60 g) hacia el exterior y con entablado hasta una altura de uno con cincuenta metros (1.5 m), con el fin de evitar que caigan objetos sobre la calzada. Estas protecciones deberán permanecer en su lugar hasta la terminación de la obra.

La Secretaria de Planeación Municipal exigirá malla de protección en zonas de alto tráfico vehicular o peatonal, cuando lo considere conveniente.

Cuando al interior de una obra se construyan elevadores de materiales, deberán protegerse en sus costados con barandillas en cada piso, excepto en la parte de entrega de materiales en donde no se permitirá el transporte de personas en elevadores de materiales (malacates).

En edificios y demoliciones de dos (2) o más pisos de altura, será de absoluta obligación la dotación de cascos, calzado antideslizante, cinturones de seguridad y todos los demás implementos que garanticen la seguridad para los obreros de la construcción.

Toda construcción deberá tener un botiquín de primeros auxilios de acuerdo a los requerimientos y normas que al respecto tiene el ministerio del trabajo.

Toda abertura en un edificio en ejecución (varios, ductos, y similares) deberá cubrirse con barandas debidamente señalizadas y visibles hasta tanto la instalación respectiva no sea colocada en su lugar.

Cuando un edificio supere en altura a los edificios adyacentes, la persona o entidad responsable pro su ejecución deberá construir protecciones para evitar daños en las cubiertas y tragaluces vecinos.

La responsabilidad de un eventual accidentes producido directa o indirectamente por una obra en construcción o demolición, sobre vehículos en marcha o estacionado o sobre algún peatón, será estrictamente del propietario de la obra.

Todos los daños causados por construcciones o demoliciones en las propiedades vecina incluidas calles, zonas verdes, andenes, redes, etc. serán reparados por el propietario de la obra causante del daño a satisfacción de los afectados.

ALMACENAMIENTO DE MATERIALES: *Cuando se almacenen materiales en el interior de un edificio en ejecución, deberán colocarse de tal manera que no produzcan sobre cargas superiores a aquellas para las cuales se ha calculado el edificio, ni que interfieran con el seguro desarrollo del trabajo.*

Cuando se almacenen fuera del edificio en las calles adyacentes, deberá obtener un permiso especial de La Secretaria de Planeación Municipal, quien establecerá las áreas y condiciones de almacenamiento; si esto se hace deberá proveerse un paso de peatones de

por lo menos uno con veinte metros (1.2 m) de ancho con todas las seguridades establecidas en el presente código.

DISPOSICIÓN DE DESPERDICIOS. Los desperdicios y escombros no deberán acumularse y se retirarán inmediatamente, los desechos combustibles deberán retirarse diariamente y no se permitirá quemarlos. Los desechos que produzcan polvo deberán ser humedecidos para evitarlo. Los desperdicios tendrán como destino final, los botaderos de escombros distinto a los rellenos sanitarios que definido la administración Municipal.

LUCES DE PREVENCIÓN. Toda excavación, equipo de construcción, cercas, barreras y otros obstáculos sobre o en proximidad de calles, andenes o cualquier espacio público deberá contar con señales claras de prevención durante el día y luces intermitentes rojas durante la noche, u otro tipo de iluminación de prevención aprobado por La Secretaria de Planeación Municipal.

Las señales y luces deberán colocarse en cada uno de los extremos del obstáculo y en el intermedio tantas veces como sean necesarias.

SANITARIOS PROVISIONALES. Hasta tanto se provean facilidades permanentes, se instalarán sanitarios, duchas y lavamanos provisionales conectados al alcantarillado de la ciudad.

CERRAMIENTOS PARA CONSTRUCCIONES EN PROCESO. Para obra nueva y/o demolición que esté sobre el parámetro oficial, podrá ubicarse el cerramiento dejando libre al público en setenta por ciento (70 %) del ancho del andén exigido en la demarcación informativa; el treinta por ciento (30 %) restante será el espacio libre entre el paramento definitivo de la construcción y el cerramiento provisional.

Para demolición de construcciones que estén fuera de paramento oficial, podrá efectuarse el cerramiento provisional dejando un espacio libre de cero punto cincuenta metros (0.5 m) entre éste y el paramento a demoler, una vez efectuada la demolición deberá ubicarse de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior.

DEMOLICIONES Tómese por demolición toda aquella acción que se realice tendiente a derribar parcial o totalmente una construcción ya sea para reparar o reconstruir la misma o desocupar un lote.

En todos los casos donde se presente demolición, el responsable de las obras deberá construir protecciones sobre andenes y zonas públicas de acuerdo con las normas establecidas en el presente capítulo.

PROTECCIONES: Toda demolición deberá proveerse de señales dirigidas a automovilistas y peatones; deberán indicar el peligro y ser visibles las veinticuatro (24) horas del día.

Cuando la parte a demoler tenga una altura de más de dos (2) pisos, se proveerá de ductos para la remoción de material y escombros. Nunca se hará caída libre ni por fachadas ni patios interiores. Los ductos y materiales que por ellos descendan deberán humedecerse para evitar la producción de polvo.

CERRAMIENTOS PARA DEMOLICIONES: Los cerramientos deberán ser sólidos en toda su longitud, excepto en las aberturas de acceso.

Cada cubierta o túnel peatonal que se construya como protección deberá diseñarse y construirse para soportar una carga viva mínima de 750 Kg. /m². Los elementos del túnel deberán arriostrarse adecuadamente para prevenir el desplazamiento.

Los túneles deberán construirse en madera, acero o cualquier otro material que tenga la resistencia apropiada.

El pasaje peatonal deberá tener un ancho mínimo de un metro (1m) y una altura libre de dos metros (2m).

Dentro de la obra deberán indicarse claramente las zonas donde estará prohibida la circulación de personas sin casco protector.

MOVIMIENTO DE TIERRA

DESCAPOTE O LIMPIEZA: Entiéndase por descapote o limpieza de un lote las obras que se efectúan con el propósito de retirar todos los materiales de carácter orgánico e inorgánico, ubicados dentro del terreno escogido para una obra de construcción.

La Secretaria de Planeación Municipal aprobará los sitios de depósito del producto de limpieza, descapote o banqueo del lote. El responsable deberá transportarlo y en ningún momento se dejará sobre zonas o vías públicas, no se permitirá la incineración en el sitio de cualquier tipo de material.

BANQUEOS: Entiéndese por banqueo todo retiro o extracción de tierra que tenga como propósito fundamental la adecuación o nivelación de un terreno con fines de construcciones predeterminadas.

El producto del banqueo deberá ser transportado por el responsable de la obra al sitio señalado por La Secretaria de Planeación Municipal

Se deberán levantar las defensas necesarias cuando el terreno a edificar reciba aguas drenadas de terrenos más altos, para evitar inundaciones y erosiones.

Si después de realizar un banqueo el propietario se ve obligado a suspender la obra por cualquier causa, estará obligado a realizar las protecciones de los taludes que garanticen la estabilidad de los mismos y a la seguridad de las edificaciones vecinas; se proveerán de los drenajes suficientes que eviten los represamientos de aguas.

No se permitirán construcciones en rellenos de basuras que puedan causar daños a la salud, a menos que hayan sido habilitados por medio de rellenos sanitarios adecuados y que según concepto favorable del estudio de suelos, puedan soportar cargas previstas.

En obras ya construidas si se quiere realizar un banqueo en pendientes positivas, La Secretaria de Planeación Municipal, podrá autorizarlo siempre y cuando se demuestre que dicho banqueo no causará perjuicio a la obra terminada y que los trabajos serán dirigidos

por un ingeniero civil o Arquitecto con tarjeta profesional, expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, debidamente inscrito en La Secretaría de Planeación Municipal y en la Cámara de Comercio .