

“ESTATUTO DE PLANEACION DE USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS- NORTE DE SANTANDER”

NUMERO 1º El presente anexo hace parte integral del acuerdo, por el cual se aprueba y se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**PRIMERA PARTE
DEL ESTATUTO Y DEL SISTEMA DE PLANIFICACION
MUNICIPAL**

**Título Primero
DEL ESTATUTO
Capítulo Unico**

NUMERO 2º. Definición. Entiéndase por Estatuto de Planeación, Usos del suelo, Urbanismo y Construcción el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

NUMERO 3º. Objeto y Objetivos Generales: En el presente Estatuto se establecen las normas generales básicas reguladoras del desarrollo urbano y rural en aspectos relacionados con la planeación, usos del suelo, zonificación, sectorización, urbanismo, construcción, las bases y fundamentos para la optimización del sistema vial y ejecución y control de las obras que han de regir el ordenamiento del municipio de Los Patios – Norte de Santander.

Objetivos Generales. Se determinan como objetivos generales del Estatuto, los siguientes:

1. Complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial.
2. Racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible mediante la definición, la formulación y aplicación de normas y reglamentaciones sobre usos del suelo que garanticen el equilibrio entre las demandas sociales, ambientales y del desarrollo físico del territorio.
3. Transformar los componentes espaciales de infraestructura y sus funciones para que se posibilite el desarrollo, mejoramiento y consolidación de la estructura urbana y rural del municipio.
4. Controlar y fortalecer los procesos de expansión gradual del entramado urbano, el manejo flexible del perímetro urbano, la consolidación de los asentamientos informales, el uso del suelo y el desarrollo de nuevas construcciones en el sector rural.
5. Limitar y controlar la expansión de la malla urbana, condicionándola a la disponibilidad de los servicios

públicos, suelos estables y pendientes compatibles con el transporte público colectivo.

6. Promover el ordenamiento espacial en todo el Municipio, teniendo en cuenta el manejo de las densidades de población y la cobertura real de la red de equipamientos y de servicios públicos.
7. Propiciar la protección, recuperación, ordenamiento y estructuración del espacio público mediante la formulación de las normas y reglamentaciones para su manejo y usufructo.
8. Establecer directrices y regulaciones para la conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural del municipio, incluyendo las construcciones históricas, artísticas y arquitectónicas.
9. Reglamentar el manejo de áreas de intervención especial como las zonas expuestas a riesgos y desastres naturales.
10. Definir las normas que señalen las condiciones mínimas de habitabilidad para las urbanizaciones y las viviendas nuevas que se construyan en la localidad, teniendo en cuenta las características y necesidades y los sectores de la población a los que van dirigidos.
11. Reglamentar las actividades de urbanización, parcelación y edificación.

NUMERO 4º. Ambito de Aplicación. Este Estatuto rige dentro de los límites del territorio municipal de Los Patios, Norte de Santander.

NUMERO 5º. Estructura del Estatuto. El estatuto está conformado por ocho partes, cinco anexos y un grupo de planos, a saber :

Primera Parte: Del Estatuto y del Sistema de Planificación Municipal,

Segunda Parte: División Territorial del municipio y Usos del suelo,

Tercera Parte: Sistema Vial,

Cuarta Parte: Espacio Público,

Quinta Parte: Urbanismo y Construcción,

Sexta Parte: Nomenclatura,

Séptima Parte: Procedimientos administrativos y sanciones,

Octava Parte: Disposiciones finales.

Anexo 1.1: Codificación y clasificación de los usos por tipología de actividades;

Anexo 1.2: Conceptos.

Anexo 1.3: Cesiones Obligatorias.

Anexo 1.4: Normas para la actividad residencial.

Anexo 1.5: Normas para los usos de los suelos.

Planos: Ver planos que integran el Acuerdo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

NUMERO 6º. Del alcance del Estatuto. Las disposiciones contenidas en el presente Estatuto tienen como propósito regular y orientar el adecuado desarrollo físico del municipio bajo expresos criterios sobre uso y ocupación del suelo, zonificación del territorio, preservación y recuperación del patrimonio cultural, ambiental, histórico y arquitectónico, definición y diseño de la estructura espacial y de las normas a las cuales han de sujetarse los correspondientes procesos de uso, urbanización y construcción.

NUMERO 7º. De los fundamentos del Estatuto. El presente Estatuto se fundamenta en las normas superiores consagradas en la Constitución Política y en las disposiciones legales generales, especiales y reglamentarias, relacionadas a continuación:

1. Fundamento Constitucional:

- Constitución Política, artículos 311, 313, numer7, y 339.

2. Fundamentos legales:

- Ley 09 de 1979. Por la cual se dictan medidas sanitarias.
- Ley 09 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- Ley 38 de 1989. Por la cual se expide el Estatuto Orgánico del Presupuesto de la Nación.
- Ley 02 de 1991. Por la cual se modifica la ley 9 de 1989.
- Ley 03 de 1991. Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.
- Ley 99 de 1993. Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.
- Ley 105 de 1993. Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se distribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones.
- Ley 136 de 1994. Por la cual se dicta normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.
- Ley 139 de 1994. Por la cual se crea el Certificado de Incentivo Forestal y se dictan otras disposiciones.
- Ley 140 de 1994. Por la cual se reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el Territorio Nacional.

- Ley 142 de 1994. Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- Ley 152 de 1994. Por la cual se establece la ley orgánica del Plan de Desarrollo.
- Ley 300 de 1996. Por la cual se expide la ley general de turismo y se dictan otras disposiciones.
- Ley 308 de 1996. Por la cual se modifica parcialmente el artículo 267 del Código Penal y se tipifica como conducta delictiva la del urbanizador ilegal.
- Ley 361 de 1997. Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- Ley 373 de 1997 (junio 6). Por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua.
- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la ley 9a. de 1989, y la ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Ley 397 de 1997. Por la cual se desarrollan los artículos 70, 71 y 72 y demás artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias.
- Ley 400 de 1997. Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes.
- Decreto Ley 2811 de 1974. Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.
- Decreto Departamental 2568 de 1974. Por el cual reglamenta la Zonificación y Subdivisión de Areas Urbanas y Rurales, en el Departamento de Norte de Santander.
- Decreto Ley 1449 de 1.977. Por el cual se reglamenta parcialmente el inciso 1 del Numeral 5 del Artículo 56 de la Ley N° 2811 de 1974.
- Decreto - Ley 2150 de 1995. Por el cual se suprime y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
- Decreto 1449 de 1977. Por el cual se reglamentan parcialmente el inciso 1 del numeral 5 del artículo 56 de la Ley 135 de 1961 y el Decreto Ley No. 2811 de 1974.
- Decreto 1333 de 1986, Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal.

- Decreto 919 de 1989. Por el cual se organiza el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1753 de 1994. Por el cual se reglamentan parcialmente los Títulos VIII y XII de la Ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales.
- Decreto Número 879 de 1998. Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.
- Decreto Número 1052 de 1998. Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.

Título Segundo DE LA PLANIFICACION

Capítulo Primero DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PLANIFICACION

NUMERO 8°. Sistema Municipal de Planeación. Es un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo municipal y encaminadas a dar cumplimiento a los fines esenciales del Estado, emanadas de las entidades públicas y sus autoridades, con injerencia en la planeación del desarrollo municipal y del proceso de concertación político - administrativo que, con base en el marco de sus competencias, recursos y responsabilidades atribuidos por la Constitución y la ley, autonomía en materia de planeación económica, social y de gestión ambiental, debe garantizar a la población la seguridad y el bienestar que ésta demande para su desarrollo socio cultural, físico y económico dentro de un ambiente sano y justo.

NUMERO 9°. Objetivo general de Planeación Municipal. Planeación Municipal tiene como objetivo la racionalización de la gestión administrativa a través del desarrollo de programas relativos a los aspectos socioeconómicos y de ordenamiento físico - espacial del territorio municipal.

NUMERO 10°. Política y entidades de apoyo. Las actividades de la Planeación Municipal se apoyarán en los planes y programas de desarrollo de carácter departamental, regional y nacional.

Planeación Departamental será el organismo de consulta y apoyo.

NUMERO 11°. Autoridades de Planeación Municipal:

- El Alcalde Municipal, quien será el máximo orientador de Planeación Municipal.
- El Consejo de Gobierno Municipal.
- Planeación Municipal y Obras Públicas.

- Las Oficinas especializadas en su respectivo ámbito funcional, acorde con orientaciones de las autoridades precedentes. (*Art. 33, Ley 152 de 1994*).

NUMERO 12°. Instancias de Planeación Municipal:

- El Concejo Municipal.
- El Consejo Territorial de Planeación Municipal. (*Art. 33, Ley 152 de 1994*).
- El Consejo Territorial de Planeación Departamental, que básicamente será el organismo de consulta y apoyo.

NUMERO 13°. De la participación comunitaria en los procesos de planeación. Para dar cumplimiento a lo estipulado en las leyes la participación comunitaria se hará:

1. Formando parte del consejo municipal de planeación, por medio de representantes de los sectores económicos, sociales, ecológicos, comunitarios y culturales, que serán elegidos por convocatoria hecha por el alcalde municipal, a través de un medio de amplia circulación a las organizaciones civiles que, según su objeto, estén llamados a participar en la elección, para que en el término de quince (15) días contados a partir de la convocatoria, se efectúe una asamblea general en la cual las organizaciones procedan a elegir, mediante mecanismos democráticos fijados por ellas en dicha asamblea, sus representantes. El mandato de los representantes podrá ser revocado, acudiendo a los mismos mecanismos que sirvieron para su elección.
2. Mediante el derecho de petición; la celebración de audiencias públicas; el ejercicio de la acción de cumplimiento; la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento; y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas; en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos. (*Par. Art. 4, Ley 388 de 1997*).
3. Proponiendo, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en micro zonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público, de acuerdo con las normas generales. (*Num. 1 Art. 22, Ley 388 de 1997*).
4. Formulando y proponiendo Planes Parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento. (*Conc. Num. 2 Art. 22, Ley 388 de 1997*).

5. Ejerciendo acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización. (*Conc. Num. 3 Art. 22, Ley 388 de 1997*).

Capítulo Segundo DEL PROCESO DE PLANIFICACION

NUMERO 14°. Principios generales del desarrollo municipal. Los principios que rigen las actuaciones de las autoridades municipales en materia de planeación son:

- a) Autonomía. El municipio ejercerá libremente sus funciones en materia de planeación con estricta sujeción a las atribuciones que se le ha asignado en la Constitución y la ley;
- b) Ordenación de competencias. En el contenido de todo programa, plan y proyecto se debe tener en cuenta, para efectos del ejercicio de las respectivas competencias, la observancia de los criterios de concurrencia, complementariedad y subsidiariedad;
- c) Coordinación. Las autoridades de Planeación Municipal deberán garantizar que exista la debida armonía y coherencia entre las actividades que realicen a su interior y en relación con las demás instancias territoriales, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de sus planes y proyectos;
- d) Consistencia. Los planes y proyectos derivados de las perspectivas de desarrollo deberán ser consistentes con las proyecciones de ingresos y de financiación, de acuerdo con las restricciones del programa financiero del sector público y de la programación financiera para toda la economía que sea congruente con dicha estabilidad;
- f) Continuidad. Con el fin de asegurar la real ejecución y el total cumplimiento de las normas que rigen los programas y proyectos que se incluyan en los planes municipales, las respectivas autoridades de planeación propenderán porque aquéllos tengan cabal culminación
- g) Participación. Durante el proceso de discusión de los planes, programas y proyectos, las autoridades de planeación velarán porque se hagan efectivos los procedimientos de participación ciudadana previstos en la Ley;
- h) Sustentabilidad Ambiental. Para posibilitar un desarrollo socioeconómico en armonía con el medio natural, los planes, programas y proyectos deberán considerar en sus estrategias, directrices y normas, criterios que le permitan estimar los costos y beneficios ambientales para definir las acciones que garanticen a las actuales y futuras generaciones una adecuada oferta ambiental;
- i) Desarrollo armónico de las regiones. Los planes, programas y proyectos, propenderán por la distribución equitativa de las

oportunidades y beneficios como factores básicos de desarrollo;

j) Proceso de planeación. Los planes, programas y proyectos que rijan en el Municipio establecerán los elementos básicos que comprendan la planificación como una actividad continua, teniendo en cuenta la formulación, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación;

k) Eficiencia. Para el desarrollo de los lineamientos que se den en todo el territorio municipal y en cumplimiento de las partes que los componen, se deberá optimizar el uso de los recursos financieros, humanos y técnicos necesarios, teniendo en cuenta que la relación entre los beneficios y costos que genere sea positiva;

l) Viabilidad. Los planes, programas, proyectos, las estrategias, directrices, normas, recomendaciones y sanciones, deben ser factibles de realizar y/o cumplir, según, las metas propuestas, las perspectivas de desarrollo y las proyecciones futuras, el tiempo disponible para alcanzarlas, teniendo en cuenta la capacidad de administración, ejecución y los recursos financieros a los que es posible acceder;

m) Coherencia. Los programas y proyectos de los planes deberán tener una relación efectiva con las estrategias y objetivos establecidos en éstos;

PARAGRAFO. Para efecto de lo previsto en el literal b) de este artículo se entiende por:

Concurrencia. Cuando dos o más autoridades de planeación deban desarrollar actividades en conjunto hacia un propósito común, teniendo facultades de distintos niveles, su actuación deberá ser oportuna y procurando la mayor eficiencia y respetándose mutuamente los fueros de competencia de cada una de ellas.

Subsidiariedad. Las autoridades de planeación del nivel más amplio deberán apoyar transitoriamente a aquellas que carezcan de capacidad técnica para la implementación de todos los planes, programas y proyectos.

Complementariedad. En el ejercicio de las competencias en materia de planeación las autoridades actuarán colaborando con las otras autoridades, dentro de su órbita funcional con el fin de que el desarrollo de aquéllas tenga plena eficacia. (*Art. 3, Ley 152 de 1994*).

NUMERO 15°. Competencias de la administración municipal en materia de planeación. El municipio continuará ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo del municipio, el seguimiento, la evaluación de la formación del mismo

NUMERO 16°. Proceso de planificación. El Estatuto recopila los elementos básicos que ayudarán a controlar y a vigilar que el desarrollo y crecimiento del Municipio se presente de una manera planificada, teniendo en cuenta que debe ser ésta una actividad concertada y continua.

NUMERO 17°. De la planificación programática. Con el fin de instaurar el proceso de planificación, cada dependencia de la administración municipal elaborará Planes de Acción, y la comunidad Planes Parciales como complemento al proceso de desarrollo planificado.

NUMERO 18°. De la planificación por proyectos. La planificación por proyectos es un proceso dinámico, sistemático, continuo e integral en el cual interactúan las instituciones, las políticas y la comunidad en conjunto; sus herramientas son: el sistema de información municipal y el banco de programas y proyectos municipal. (Ley 38 de 1989 y Ley 152 de 1994)

Una de las formas para desarrollar obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, es a través de la participación en plusvalía. (Con. Num. 5, Arts. 84 Y 85, Ley 388/97).

SEGUNDA PARTE DE LA DIVISION TERRITORIAL Y DE LOS USOS DEL SUELO

Título Primero DISPOSICIONES GENERALES

NUMERO 19°. Fundamento de la división territorial. La división territorial tiene fundamento en el reconocimiento de grupos sociales homogéneos, con características socioeconómicas que los identifican como comunidad y frente a las cuales las políticas de desarrollo tienen un perfil propio y definido.

NUMERO 20°. De la división básica territorial municipal. Para efectos de la vinculación con los programas de desarrollo, el manejo de los usos del suelo, la aplicación de este Estatuto y conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el territorio del municipio se divide en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural, Suelo suburbano y Suelo de protección.

PARAGRAFO. Le corresponde a Planeación Municipal dictar los lineamientos y supervisar la clasificación y posteriores reclasificaciones del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. (Conc. Art. 8, Ley 388 de 1997)

NUMERO 21°. Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Plan Básico de Ordenamiento.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos.

En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. (Con. Art. 31, Ley 388 de 1997).

NUMERO 22°. Suelo de expansión urbana. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

Se incluyen además dentro de esta categoría las áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definen la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. (Con. Art. 32, Ley 388 de 1997).

NUMERO 23°. Suelo Rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas. (Art. 33, Ley 388 de 1997).

NUMERO 24°. Suelo Suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. (Con. Art. 34, Ley 388 de 1997).

NUMERO 25°. Suelo de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por su características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, no tienen la posibilidad de urbanizarse.

NUMERO 26°. Zonificación de los suelos. Para la ordenada determinación de los usos del suelo y su adecuado funcionamiento dentro de la vida comunitaria los suelos se distribuyen en zonas tales como residencial, comercial, de actividad múltiple, industrial, de servicios, de producción, de protección, etc. y se sectorizan de acuerdo con los conceptos de barrios en el suelo urbano, corregimientos y veredas en el suelo rural.

PARAGRAFO 1. Le corresponde a Planeación Municipal supervisar la zonificación y sectorización de los suelos urbano, rural y de expansión de acuerdo con los lineamientos que determine el P.B.O.T y las disposiciones del presente Estatuto.

PARAGRAFO 2. Para la fijación de los límites de las sectorizaciones de los suelos urbano y rural se utilizó como

linderos los accidentes geográficos, las barreras físicas naturales claramente apreciables y las vías principales de tránsito; además se tuvo presente la conformación socioeconómica de la población y la identificación que tiene de sus zonas la comunidad.

NUMERO 27°. Perímetro Urbano. Es la línea, faja o zona señalada en este Estatuto, que delimita y separa el suelo urbano del suelo de expansión o rural, y que además esta determinada por el perímetro de servicios.

En cumplimiento del mandato contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios o sanitario. (Par. 2 Art. 12, Ley 388 de 1997).

Los planes de expansión de los servicios públicos habrán de consultar las políticas y reglamentaciones existentes, en especial en lo relacionado con la expansión urbana. En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos. (Conc. Art. 367, C.P.; y Arts. 12 y 31, Ley 388 /97).

PARAGRAFO. El perímetro urbano para el Municipio quedará definido de acuerdo a la modificación o actualización en función del actual perímetro sanitario, no superándolo (Conc. Art. 31, Ley 388 de 1997) se presenta independiente en el proyecto de acuerdo de adopción del P.B.O.T. y esta representado en el plano Correspondiente.

NUMERO 28°. Las posteriores definiciones que se establezcan de límites municipales, perímetro urbano, y sectorizaciones internas de los suelos urbano y rural, se harán por escrito y se deben presentar al Concejo Municipal para su aprobación, complementadas gráficamente sobre planos a escala apropiada para su fácil identificación por parte de los administradores públicos y de los usuarios particulares que lo requieran.

Los planos deberán dibujarse en originales que permitan su reproducción clara y legible. Dichos planos se revisarán y actualizarán inmediatamente se produzca alguna modificación al respecto, manteniendo un registro obligado de los cambios que se generan de modo que puedan ser visualizados e identificados a través del tiempo con el fin de poder hacer un seguimiento en el proceso de desarrollo.

PARAGRAFO. Se asigna a Planeación Municipal la función de mantener actualizados los planos que tengan que ver con el desarrollo del municipio.

Título Segundo DE LA ZONIFICACION

NUMERO 29°. Concepto. Zonificación es la subdivisión del territorio para regular en forma ordenada el manejo de los usos del suelo, de las actividades, de las características urbanísticas y arquitectónicas de predios y edificaciones, así como, las condiciones ambientales y de higiene.

A través de la reglamentación de las distintas zonas, se determinan las condiciones dentro de las cuales se conformará el ámbito espacial adecuado; la reglamentación tendrá en cuenta las características especiales de cada sector y sus ventajas comparativas con el fin de garantizar el mejor empleo de los recursos disponibles, el adecuado funcionamiento de los usos del suelo y evitar impactos negativos que dificulten el desarrollo de los sectores.

NUMERO 30°. Clasificación de la zonificación. De conformidad con el desarrollo o las características de variedad, especialización e intensidad que presentan los usos del suelo en su emplazamiento, o de acuerdo con las actividades que predominan en un sector o la orientación al respecto, el territorio se zonificará de la siguiente manera:

- Zona Residencial.
- Zona Comercial (mayorista y minorista).
- Zona de Actividad Múltiple.
- Zona Industrial.
- Zona de Producción Agrícola.
- Zona de Explotación. (extractiva).
- Zona de Protección Ecológica.
- Zona de Servicio a la Comunidad y Equipamiento Colectivo.
- Zona de Riesgo.

NUMERO 31°. Sectores de Manejo Especial. Por las características particulares con que cuentan algunos sectores del municipio, se establecerá un tratamiento diferencial en el manejo de actividades, alturas, tamaño de los predios, áreas libres, retiros, índices de construcción u ocupación y tipologías de vivienda entre otros.

Así, cada desarrollo urbanístico que se proyecte sobre los subsectores que se denominarán de "Reglamentación Especial" o de "Estudio Específico", contará con la correspondiente norma especial hasta tanto se adopten las disposiciones reglamentarias.

Título Tercero DE LOS USOS DEL SUELO Capítulo Primero NOCIONES GENERALES

NUMERO 32° Uso del suelo. Es la utilización que se le da a los elementos de la estructura física de los suelos urbano, rural y de expansión, refiriéndose a las actividades y a las formas de desarrollo del suelo.

Los usos serán determinados por criterios de compatibilidad de conformidad con las tipologías y clasificación de actividades contenidas en el Anexo No. 1 del presente Estatuto.

NUMERO 33°. De las tipologías de los usos del suelo. De acuerdo con las características particulares de cada actividad los usos se clasifican por tipologías, de la siguiente forma:

1. Uso Residencial.

2. Uso Comercial.
3. Uso Industrial.
4. Uso de Servicios.

NUMERO 34°. Intensidad de uso. Es el mayor o menor grado de utilización de un determinado terreno. Se define por medio de los índices de construcción, la densidad máxima de vivienda por hectárea, la determinación de la altura o la cantidad de destinaciones por predio.

NUMERO 35°. Clasificación general de los usos del suelo por destinación. Los usos del suelo se dividen en:

1. Principales. Son los señalados como predominantes en un área o zona y determinan el carácter de la misma.

2. Complementarios. Son los que se constituyen en factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a los usos principales y que contribuyen a su mejor funcionamiento.

3. Restringidos. Son aquellos usos, que por sus características particulares de funcionamiento o por su magnitud, pueden producir un impacto ambiental o urbanístico, afectando negativamente las actividades localizadas a su alrededor. Dichos usos para su admisión en los sectores correspondientes deben cumplir algunas reglamentaciones especiales, tendientes a controlar tales impactos, estos usos han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización, el análisis implica un estudio, de los siguientes aspectos:

- Dimensión del inmueble y características de la construcción y el funcionamiento;
- Impacto ambiental sanitario;
- Impacto urbanístico y social;
- Impacto Vial.

Del análisis del uso restringido podrá llegarse a la decisión de no permitido, por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos que producen impactos negativos, cualesquiera que sean.

4. Prohibidos. Son aquellos usos que no se permiten en un sector ya que afectan negativamente a los usos principales y complementarios.

NUMERO 36°. De los usos ya establecidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento en el sector respectivo a la fecha de entrada en vigencia del presente Estatuto y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentado para la zona donde se encuentren ubicados, se podrán tolerar hasta cuando se determine por la administración municipal el plazo para la operación de tal actividad o se cambien los usos del sector, o hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de la misma.

En estos casos se le comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse en zonas apropiadas para dicha

actividad y/o cumplir con los requisitos establecidos por el presente Estatuto.

PARAGRAFO 1. Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía ni reinstalación de servicios públicos, etc. que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Solamente se podrá autorizar la ejecución de obras mínimas de mantenimiento, seguridad e higiene que hagan tolerable la actividad mientras ésta se acomoda a la reglamentación establecida o se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento.

PARAGRAFO 2. Cuando por las condiciones de desarrollo de un sector se determine la necesidad del traslado de los usos establecidos, Planeación Municipal fijará el plazo correspondiente para su reubicación.

PARAGRAFO 3. Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios de consideración o constituya un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, Planeación Municipal procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaración de decaimiento del permiso; salvo excepciones que por circunstancia de fuerza mayor sean consideradas expresamente por el Alcalde quien deberá proceder a sustentar el caso ante el Concejo Municipal para que sea éste quien determine y establezca por acuerdo el procedimiento a seguir.

PARAGRAFO 4. A partir de la vigencia del presente estatuto cuando un uso o actividad ya establecido y no autorizado por la presente norma para una zona determinada sea tolerado mientras desaparece, esto no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona.

PARAGRAFO 5. A las industrias que se les tolere como uso establecido y queden ubicadas por fuera de las zonas industriales se les fijarán las restricciones correspondientes, conforme con el uso asignado a la zona de localización. En estos casos no se catalogará el área como zona industrial y en el evento del traslado o liquidación de la industria el área será reordenada según el uso del suelo asignado a la zona.

NUMERO 37°. Del funcionamiento de actividades comerciales, de servicio e industriales. Para el funcionamiento de actividades comerciales, de servicio e industriales, se precisa la observancia de las siguientes condiciones:

1. No producir ningún tipo de impacto o contaminación no controlable, como ruidos, olores y emisiones.
2. No generar áreas de parqueo permanente en el espacio público.
3. No generar áreas de cargue y descargue permanente en el espacio público.
4. Proveer en el área útil del lote las celdas de parqueo exigidas y las áreas de cargue y descargue que se determinen, de acuerdo con la demanda que ocasiona la actividad.

5. No podrá ocasionarse ocupación del espacio público, con labores anexas al local.

6. El diseño y el tratamiento del espacio público estará en conformidad con las especificaciones y características establecidas por Planeación Municipal, la cual podrá en razón del sector o del tipo particular de actividad formular requisitos adicionales.

Capítulo Segundo DEL USO RESIDENCIAL (UR)

Sección Primera DISPOSICIONES PREVIAS

NUMERO 38°. Uso Residencial. Es la utilización que se da a una edificación para servir de habitación permanente a la población.

Según el número de unidades habitacionales independientes por predio y su disposición o no de áreas de servicios comunes, se identifican las siguientes modalidades:

1. Vivienda Unifamiliar (R-U). Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial o destinación a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio colectivo de carácter privado.

2. Vivienda Bifamiliar y Trifamiliar (R-B) y (R-T). Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales o destinaciones, que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno así como los elementos de la edificación y las áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

3. Vivienda Multifamiliar (R-M). Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres destinaciones o unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunes dentro de los edificios.

4. Agrupaciones o conjuntos. Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, o multifamiliar que comparten, además de las estructuras o áreas comunes privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de la comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto tales como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, recreacionales, muros de cerramiento, porterías, etc.

NUMERO 39°. Reglamentación del uso residencial. Con el objeto de definir la aptitud de las estructuras destinadas al uso residencial, las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, serán establecidas normas que regulen los siguientes aspectos:

1. Densidades habitacionales, índices de construcción y áreas mínimas, referidas a la unidad habitacional o a los lotes. Ello con el fin de controlar el máximo de habitantes por

unidad de área de acuerdo con la capacidad de los sectores, determinada por características como la topografía, infraestructura vial y de servicios, equipamiento, etc.

2. Volumetría: (alturas, aislamientos, voladizos, patios, etc.), para resolver adecuadamente la conformación del espacio público y garantizar la salubridad de las edificaciones.
3. Requerimientos de áreas libres y zonas comunes, con el fin de proporcionar a la población los espacios indispensables para su recreación básica y para la realización de la vida en sociedad.
4. Requerimientos de parqueo (estacionamientos privados y de visitantes), que garanticen la autosuficiencia de las unidades habitacionales y evitar así la ocupación del espacio público para este fin.
5. Espacios complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto que garanticen su adecuado funcionamiento.

PARAGRAFO 1. El manejo diferenciado de las normas que definen la aptitud de las estructuras para el uso residencial, dependerá del área del predio o lote y del lugar específico donde se ubica.

PARAGRAFO 2. En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la dependencia de Control Urbano podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos: condiciones al tránsito vehicular, normas de paisajismo, etc. Siempre y cuando esta nueva reglamentación no vaya en contra del interés general y en detrimento del espacio público y urbano.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector. (*Conc. Art. 43, Ley 388 de 1997*).

NUMERO 40°. Urbanización residencial. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye urbanización residencial.

Según los núcleos familiares potenciales o aglomeración de unidades de vivienda, las urbanizaciones se clasifican en unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares.

NUMERO 41°. Urbanización residencial mixta. Es la que simultáneamente comprende programas de vivienda unifamiliar bifamiliar o trifamiliar y multifamiliar.

NUMERO 42°. Autorización de urbanizaciones residenciales cerradas. Planeación Municipal, podrá autorizar el desarrollo de urbanizaciones residenciales cerradas siempre y cuando estas no bloqueen u obstruyan el desarrollo y construcción de los sistemas viales troncales, regionales y arteriales principales del Plan Vial Municipal y además, cuando cumplan con las condiciones y requisitos básicos establecidos para ellas en el presente Estatuto.

NUMERO 43° De acuerdo con su localización, las urbanizaciones residenciales se clasifican del modo siguiente:

a. Residencial Urbana (R-UR). Puede estar conformada por viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar o por varios tipos a la vez.

b. Residencial Rural (R-RU). En la que predomina la vivienda de tipo aislada unifamiliar, pudiendo ser también de carácter bifamiliar.

PARAGRAFO 1. La vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada es aquella que tiene retiros por todos sus costados respecto al lindero con otras propiedades.

PARAGRAFO 2. Estos desarrollos residenciales deberán proveerse de las licencias para urbanizar y construir.

Sección Segunda DE LOS USOS PERMITIDOS EN ZONAS RESIDENCIALES (R)

NUMERO 44°. Asignación de usos. Asígnase como usos para las zonas residenciales de toda el área municipal los contenidos en la siguiente clasificación, de conformidad con la codificación dispuesta en el anexo No. 1 del presente Estatuto.

1) Usos principales:

a) Vivienda en cualquiera de sus tipologías:

| | |
|---------------|-----|
| Unifamiliar | R-U |
| Bifamiliar | R-B |
| Trifamiliar | R-T |
| Multifamiliar | R-M |

b) Comercio minorista:

- Básico de índole cotidiano de la tipología C-1
- De tipo medio o frecuente de la tipología C-2

2) Usos complementarios:

Servicios:

Servicios de reparación y mantenimiento liviano de la tipología S-4

3) Usos restringidos:

a) Comercio:

- Supermercados y tiendas por departamentos de la tipología C-11
- Centros comerciales de la tipología C-12

b) Servicios:

- Servicios medios y específicos de la tipología S-5
- Servicios personales especiales de la tipología S-6
- Servicios personales generales de la tipología S-7
- Oficinas en general de la tipología S-8
- Servicios básicos de la tipología S-9
- Servicios al vehículo liviano de la tipología S-11

c) Industria:

- Industria compatible con vivienda de la tipología I-5

Todos los usos de carácter industrial serán regulados de conformidad con lo establecido para ellos en la clasificación de tipologías industriales.

4) Usos prohibidos:

a) Comercio:

Comercio minorista de tipo central de índole suntuaria de la tipología C-3

Comercio industrial liviano de la tipología C-4

Comercio industrial pesado de la tipología C-5

Comercio de recuperación de materiales de la tipología C-6

Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo de la tipología C-7

Comercio mayorista, relacionado con la tipología C-8

Comercio mayorista de exposición de la tipología C-9

Centrales mayoristas de víveres de la tipología C-10

Pasajes comerciales de la tipología C-13

Comercio de alto riesgo colectivo de la tipología C-14

Servicios:

Servicios mayores de reparación y mantenimiento de la tipología S-1

Servicio medio de reparación y mantenimiento de equipo industrial de la tipología S-2

Talleres industriales en escala media de la tipología S-3

Servicios generales de depósito de la tipología S-10

Servicios al vehículo pesado de la tipología S-12

Servicios mortuorios de la tipología S-13

Industria:

Industrias con alto potencial contaminante de la tipología I-1

Industria con medio potencial contaminante de la tipología I-2

Industria con bajo potencial contaminante de la tipología I-3

Industria con bajo potencial contaminante de la tipología I-4

Industria de la tipología I-6

Industria de la tipología I-7

Industria de la tipología I-8

Capítulo Tercero DEL USO COMERCIAL (C)

Sección primera DISPOSICIONES PREVIAS

NUMERO 45°. Concepto. Constituyen zonas comerciales o de actividad múltiple, todas aquellas áreas territoriales a nivel municipal, que han alcanzado algún grado de concentración de actividades de diversa índole y presentan una cierta conformación espacial como medio de aglomeración y que ofrece a la comunidad la prestación de servicios diversos, siendo frecuentados por la población, a nivel de barrio. También lo son aquellas áreas que bajo las mismas características se llegaren a definir por Planeación Municipal, previo estudio y análisis.

NUMERO 46°. De las zonas comerciales o de actividad múltiple. Corresponde a El Plan Básico de Ordenamiento Territorial definir las zonas comerciales o de actividad múltiple y reglamentarlas en concordancia con el presente Estatuto.

PARAGRAFO. Dentro de los límites de los códigos generales y clasificación de actividades establecidas en el presente Estatuto, Planeación Municipal procederá a reglamentar las

tipologías de actividades admisibles en cada zona comercial o de actividad múltiple.

NUMERO 47º. Zonas y corredores de actividad múltiple.

Para la ubicación de nuevas zonas y corredores de actividad múltiple, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Se localizarán sobre las zonas residenciales o de producción agrícola en el suelo rural, con el fin de establecer usos complementarios, o cuando se trate de zonas ya conformadas con comercio y se considere conveniente su incorporación.
- Deben estar situadas en áreas que dispongan de facilidades de acceso vehicular, y preferentemente, conectadas con la red de transporte público o que puedan conectarse a ella por extensión o creación de nuevas rutas.
- Que posea infraestructura de servicios públicos básicos adecuados.
- Que no genere conflictos en las zonas aledañas.

PARAGRAFO. La reglamentación de las áreas de actividad múltiple regirá para ambos costados de las vías delimitantes de las zonas, excepto cuando se trate de las subzonas en que se fraccione el centro de la ciudad dentro de su perímetro.

Sección Segunda

DE LOS USOS PERMITIDOS EN ZONAS COMERCIALES (C) O DE ACTIVIDAD MULTIPLE

NUMERO 48º. Asignación de usos. Asígnase como usos para las zonas comerciales o de actividad múltiple de toda el área municipal, los contenidos en la siguiente clasificación, de conformidad con la codificación dispuesta en el anexo No. 1 del presente Estatuto.

1) Usos principales:

- a) Comercio:
 - Comercio minorista de índole cotidiano de la tipología C-1
 - Comercio minorista de índole frecuente de la tipología C-2
 - Comercio minorista de índole suntuario de la tipología C-3
 - Pasajes comerciales de la tipología C-13
- b) Servicios:
 - Servicios de oficinas en general profesionales de negocios financieros de la tipología S-8
- c) Vivienda. Vivienda de cualquier modalidad.

| | |
|---------------|-----|
| Unifamiliar | R-U |
| Bifamiliar | R- |
| Trifamiliar | R-T |
| Multifamiliar | R-M |

2) Usos complementarios:

- a) Comercio industrial:
 - Comercio industrial liviano de la tipología C-4
- b) Servicios básicos:
 - Servicios de reparación y mantenimiento liviano de la tipología S-4

Servicios personales generales de la tipología S-7

- c) Industria:
 - Industria compatible con vivienda de la tipología I-5

3) Usos restringidos:

- a) Comercio industrial:
 - Comercio industrial pesado de la tipología C-5
 - Comercio de recuperación de materiales de la tipología C-6
 - Salas de exhibición de vehículos, maquinaria y equipos de la tipología C-7
 - Comercio al por mayor de productos y artículos para el comercio minorista de la tipología C-8
 - Comercio mayorista sólo de exposición de la tipología C-9
 - Supermercados y almacenes por departamento de la tipología C-11
 - Centros comerciales de la tipología C-12
- b) Servicios:
 - Servicios mayores de reparación y mantenimiento de la tipología S-1
 - Servicios medios y específicos de la tipología S-5
 - Servicios personales especiales de la tipología S-6
 - Servicios básicos de la tipología S-9, con excepción de los administrativos, bancarios y crediticios que no tienen restricciones.
 - Servicios generales de depósito de la tipología S-10
 - Servicios al vehículo liviano de la tipología S-11
 - Plazas de mercado
 - Servicios al vehículo pesado de la tipología S-12, salvo en aquellas zonas en que esté prohibido su localización o el acceso de vehículo pesado.
 - Servicios mortuorios de la tipología S-13

- c) Industria:
 - Industria de la tipología I-4

4) Usos prohibidos:

- a) Comercio:
 - Comercio mayorista de víveres de la tipología C-10
 - Comercio de alto riesgo colectivo de la tipología C-14
- b) Servicios:
 - Servicios de reparación y mantenimiento de equipos industriales de la tipología S-2
 - Talleres industriales de escala media de la tipología S-3
- c) Industria.
 - Industrias de la tipología I-1
 - Industrias de la tipología I-2
 - Industrias de la tipología I-3
 - Industria y venta de pólvora y artículos explosivos
 - Industrias de la tipología I-6
 - Industrias de la tipología I-7
 - Industrias de la tipología I-8

PARAGRAFO. Las empresas transportadoras de pasajeros o de carga, a nivel intermunicipal o nacional, con excepción de las oficinas de carácter exclusivamente administrativo de las

mismas, sólo podrán ubicarse en las zonas puntuales que defina Planeación Municipal.

Capítulo Cuarto DEL USO INDUSTRIAL (I)

Sección Primera DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

NUMERO 49°. Demarcación de zonas industriales. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial definirá claramente sobre sus respectivos planos municipales las áreas de las zonas industriales localizadas en sus territorios.

PARAGRAFO. Planeación Municipal definirá los límites físicos para las zonas establecidas por el P.B.O.T

NUMERO 50°. Nuevas zonas industriales. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial debe consignar en un plano detallado de usos del suelo o microzonificación de usos, otras áreas que se consideren de posible desarrollo industrial.

PARAGRAFO. Para los efectos del presente artículo se procederá, por medio de Acuerdo a asignarle a dicha área el uso industrial.

Sección Segunda DE LOS USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES (I)

NUMERO 51°. Asignación de usos. Asígnase como usos para las zonas industriales de toda el área municipal, los contenidos en la siguiente clasificación, de conformidad con la codificación dispuesta en el Anexo No. 1 del presente Estatuto.

1) Usos principales:

- a) Industria:
 - Industria de la tipología I-4
 - Industria compatible con vivienda de la tipología I-5
- b) Comercio:
 - Comercio industrial pesado de la tipología C-5
 - Comercio de recuperación de materiales de la tipología C-6
- c) Servicios:
 - Servicios de reparación y mantenimiento de la tipología S-1
 - Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipos industriales de la tipología S-2
 - Talleres industriales en escala media de la tipología S-3
 - Servicios generales de depósito de la tipología S-10

2) Usos complementarios:

- a) Comercio:
 - Comercio minorista básico de la tipología C-1
 - Comercio minorista de tipo medio de la tipología C-2
 - Comercio minorista de tipo central de la tipología C-3

- Comercio industrial liviano de la tipología C-4
- Comercio para salas de exhibición de vehículos, maquinaria y equipos de la tipología C-7
- Comercio mayorista (relacionado con las tipologías C-1, C-2 y C-3) de la tipología C-8
- Comercio mayorista de exposición de la tipología C-9
- Pasajes comerciales de la tipología C-13

b) Servicios:

- Talleres de servicio liviano de la tipología S-4
- Servicios medios y específicos de la tipología S-5
- Servicios personales generales de la tipología S-7
- Oficinas en general de la tipología S-8
- Servicios básicos de la tipología S-9 excepto los hospitalarios y educativos.
- Servicios al vehículo liviano de la tipología S-11
- Servicios al vehículo pesado de la tipología S-12 salvo en aquellas zonas en que esté restringida o prohibida localización o acceso de vehículo pesado.

3) Usos restringidos:

a) Industria:

- Industrias de la tipología I-1
- Industrias de la tipología I-2
- Industrias de la tipología I-3

b) Comercio:

- Centrales mayoristas de víveres de la tipología C-10
- Supermercados y almacenes por departamentos de la tipología C-11
- Centros comerciales de la tipología C-12
- Comercio de alto riesgo colectivo de la tipología C-14

c) Servicios:

- Servicios mortuorios de la tipología S-13

4) Usos prohibidos:

a) Vivienda.

- De cualesquiera de sus tipologías:

| | |
|---------------|-----|
| Unifamiliar | R-U |
| Bifamiliar | R-B |
| Trifamiliar | R-T |
| Multifamiliar | R-M |

b) Servicios:

- Servicios personales especiales de la tipología S-6

c) Industria:

- Industrias de la tipología I-6
- Industrias de la tipología I-7
- Industrias de la tipología I-8

NUMERO 52°. Las industrias de la tipología I-5, son susceptibles de localizarse en cualesquiera de los sectores del municipio siempre y cuando no utilicen elementos inflamables, explosivos o venenosos, ni produzcan líquidos o humos residuales de carácter tóxico u olores penetrantes, ni ruidos o vibraciones de maquinarias o de herramientas perceptibles en las propiedades colindantes y vecinas, o que en general no

cumplan con los requisitos exigidos, en cuanto a los niveles máximos de contaminación permisibles por las disposiciones sobre saneamiento ambiental.

Capítulo Quinto DEL USO DE SERVICIOS (S)

Sección Primera DISPOSICIONES GENERALES

NUMERO 53°. Concepto. El uso de servicios busca satisfacer necesidades complementarias a las necesidades básicas demandadas por la población en el desarrollo de las actividades de índole cotidiana, frecuente o suntuaria.

NUMERO 54°. Localización del uso de servicios. Los usos clasificados como servicios, podrán ubicarse en las diversas zonas del municipio, de acuerdo con las clasificaciones de usos asignados para las zonas residencial, comercial o de actividad múltiple e industrial en el presente Estatuto.

NUMERO 55°. Norma general. Las normas de urbanización y construcción correspondientes a desarrollos urbanos para el uso de servicios, son las mismas establecidas para los desarrollos destinados a otros usos con los cuales los de servicios son compatibles por razón de la zona en que se ubican, sin perjuicio de las disposiciones particulares señaladas para cada una de las tipologías de servicios.

Sección Segunda DE LOS SERVICIOS ESPECIALES

NUMERO 56°. De los servicios especiales. Denominase servicios especiales:

- Los Hoteleros;
- Los Teatros y salas de cine;
- Los Establecimientos abiertos al público;
- Los Servicios de salud;
- Los Servicios religiosos;
- Los Cementerios con bóvedas, Jardines - cementerios y Funerarias.

NUMERO 57° Servicios Hoteleros. De conformidad con las normas sobre la materia la ubicación, construcción, adaptación o ampliación de hoteles, hospedajes, pensiones, residencias o similares, requiere de licencia expedida por Planeación Municipal.

NUMERO 58°. Los servicios hoteleros y similares tales como moteles, hosterías, pensiones, residencias colectivas, hospedajes, etc. se consideran como uso de carácter restringido, para los cuales Planeación Municipal debe promulgar normas específicas.

NUMERO 59°. Las edificaciones de que trata el artículo anterior y que pretendan ubicarse en zonas de carácter residencial no podrán disponer de servicios anexos como griles, discotecas, bares, tabernas y/o similares. Además, no

se podrá disponer de salones para convenciones, seminarios, conferencias, etc., pues la ubicación de dichos hoteles en zonas residenciales sólo podrán prestar el servicio de alojamiento, servicio de comedor y mantenimiento de ropas.

PARAGRAFO. Las edificaciones destinadas al servicio de hotelería deberán cumplir además con todas las normas generales y específicas en cuanto a urbanismo y construcción dispuestas por el presente Estatuto.

NUMERO 60°. Teatros y salas de cine. Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los sectores comercial, turístico y social - recreativo, y como servicio complementario en los centros educativos, parroquiales, comunales y comerciales.

La construcción, adición o reforma de teatros y salas de cine se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el presente Estatuto.

PARAGRAFO. Planeación Municipal, emitirá el concepto sobre ubicación para los espectáculos ocasionales tales como circos, ferias, exposiciones y similares.

NUMERO 61°. Establecimientos abiertos al público. Los establecimientos abiertos al público, ya sea que funcionen sin expendio de licores, como las fuentes de soda, salsamentarias, cafetería - restaurante, cafeterías, graneros o tiendas y reposterías, o bien con venta y consumo de bebidas alcohólicas, tales como los griles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, bares o cantinas, tabernas, tascas y heladerías, están sometidos, en cada caso, a las normas urbanísticas y de construcción aplicables en la zona donde esté autorizada su ubicación.

NUMERO 62°. La localización, zonificación, el nivel de saturación, áreas y demás especificaciones relacionadas con los establecimientos de que trata el presente Capítulo, serán determinadas por Planeación Municipal, de acuerdo a la zonificación, compatibilidad de usos y normas establecidas por el presente Estatuto.

NUMERO 63°. Servicios de salud. Los servicios de salud comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como los de carácter complementario o accesorio.

NUMERO 64°. Consultorios individuales. Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del municipio.

NUMERO 65°. Clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y afines. Este tipo de servicios podrá localizarse en las zonas que se señalan a continuación:

- a. En las zonas comerciales o de actividad múltiple.
- b. En urbanizaciones "especiales" para este tipo de actividades.

Título Primero
ASPECTOS GENERALES

PARAGRAFO 1. La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicios, se ajustará a las normas generales de urbanismo y construcción que rijan para la zona correspondiente y, en todos los casos, a las disposiciones específicas sobre parqueaderos y garajes.

PARAGRAFO 2. Los servicios de que trata el presente artículo se catalogan como uso restringido en las zonas residenciales.

NUMERO 66°. Servicios religiosos. Las edificaciones para los servicios destinados al culto de cualquier religión o secta religiosa, tales como templos, capillas y edificaciones similares, se considerarán como uso restringido. Según la zona y ubicación específica requieren de análisis previo por parte de Planeación Municipal, en especial en las zonas residenciales.

NUMERO 67°. Cementerios con bóvedas, Jardines - cementerios y Funerarias. Planeación Municipal será la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios y funerarias.

Previamente a ello deberán analizarse para la construcción de cualquier tipo de cementerios las siguientes circunstancias:

- a. La localización en área distinta de la demarcada como centro del municipio, y a una distancia no menor de mil (1000) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
- b. La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes al sitio propuesto, si las hubiere.
- c. La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
- d. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en el Plan de Desarrollo Municipal.
- e. La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
- f. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio.
- g. La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.
- h. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerios.
- i. Accesos.

PARAGRAFO. Para la obtención de la licencia de construcción, deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, el reglamento de funcionamiento del cementerio.

TERCERA PARTE
DEL SISTEMA VIAL

NUMERO 68°. Sistema Vial para el Municipio. El Sistema Vial para el municipio tanto en el suelo urbano como en el suelo rural será dispuesto en el Plan Vial y de Transporte, que incluyen los diseños viales aprobados, en estrecha y permanente colaboración de la Secretaría de Obras Públicas con las dependencias de Planeación y la Secretaría de Tránsito Municipal y Transporte

NUMERO 69°. De la identificación de puntos y zonas de conflicto vial intermunicipal o en vías de orden nacional. Planeación Municipal procurará concertar con los municipios vecinos y/o con el Instituto Nacional de Vías, los términos en los cuales se realizarán los proyectos viales de interés común que no estén previstos en los respectivos planes viales municipales con el fin de lograr un tratamiento unificado.

NUMERO 70°. Protección del ambiente. Para la construcción de obras públicas que tengan un efecto sobre el ambiente, la entidad promotora o constructora de la obra, elaborará un estudio de impacto ambiental, que será sometido a consideración de la Corporación Autónoma Regional. Esta dispone de sesenta (60) días calendario para considerar el programa. Vencido este término se aplicará el silencio administrativo positivo.

Una vez expedidas las autorizaciones de Licencia Ambiental para los proyectos, se solicita al municipio la autorización correspondiente con base en ésta, para lo cual el municipio tendrá un término de treinta (30) días, o de lo contrario se aplicará el silencio administrativo positivo. Contra los actos proferidos por el Alcalde Municipal proceden los recursos por vía gubernativa de que trata el Título II, Capítulo I, artículos 49 y siguientes del Código Contencioso Administrativo. (*Conc. Art. 4, Ley 105 de 1993*).

PARAGRAFO. En la construcción de proyectos viales rurales se exigirá el tratamiento ambiental de las microcuencas como unidades básicas de manejo.

NUMERO 71°. Areas de afectación vial. Área de terreno ubicada a lo largo y ancho de cualquier vía contenida en el Plan Vial del municipio o las que Planeación Municipal llegare a definir con el objeto de incorporarlas al Plan Vial. Dicha área de afectación estará conformada como mínimo, por la faja de tierra necesaria para la disposición de la sección pública mínima de la vía más los retiros laterales de protección al paramento o antejardines que se contemplen, según la jerarquía vial.

Esta área deberá mantenerse libre de construcciones o de adiciones y mejoras si ya hay edificaciones existentes. Para todos los efectos legales, las áreas de afectación vial serán declaradas de utilidad pública.

PARAGRAFO. En todos los eventos, el dueño del terreno que además se beneficiará con el proyecto vial, cederá la vía o la

faja real del terreno a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada, a favor del municipio. Entiéndase por "faja real" de un proyecto vial la sección total de la faja del terreno que garantiza el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

NUMERO 72º. Valorización. El municipio podrá financiar total o parcialmente la construcción de infraestructura vial a través del cobro de la contribución de valorización de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1333 de 1986, Art. 234 y S.S. (Conc. Art. 23, Ley 105 de 1993).

NUMERO 73º. Tasas. El municipio podrá establecer tasas por el derecho de parqueo sobre las vías públicas, e impuestos que desestimen el acceso de los vehículos particulares a los centros de la ciudad. (Conc. Art. 28 Ley 105 de 1993).

El municipio podrá establecer tasas por el derecho de parqueo sobre las vías públicas, e impuestos que eviten el parqueo sobre las vías localizadas en la proyectada zona central de la ciudad. (Conc. Art. 28 Ley 105 de 1993).

NUMERO 74º. Sobretasa al Combustible Automotor. El municipio está autorizado para establecer una sobretasa máxima del 20% al precio del combustible automotor, con destino exclusivo a un fondo de mantenimiento y construcción de vías públicas y a financiar la construcción de proyectos de transporte masivo; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 86 de 1989. (Conc. Art. 29, Ley 105 de 1993).

NUMERO 75º. De la Cofinanciación. El municipio puede acceder al Fondo de Cofinanciación de Vías a través del Departamento y, en forma directa al Fondo de Cofinanciación para la infraestructura Urbana. Dependiente para el efecto, de la Financiera de desarrollo Territorial S.A., FINDETER. (Conc. Art. 25, Ley 105 de 1993).

Título Segundo EJES ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA VIAL Y DEL ESPACIO PUBLICO

NUMERO 76º. Ejes estructurantes del sistema vial y del espacio público. Son las vías, consideradas como los elementos de los espacios públicos que se desarrollan a través de la malla vial jerarquizada.

Se clasifican en ejes ambientales o direccionales, ejes funcionales, ejes de apoyo y ejes de servicio, según las características propias de cada uno.

1. **Ejes ambientales o direccionales.** Son aquellos que tienen la función, con un carácter definido de relacionar y articular algunos sectores del municipio a través de vías vehiculares, peatonales o mixtas; algunos se caracterizan por el alto nivel de frecuencia o movilidad y pueden estar acompañados o no de transporte público y además requieren un tratamiento ambiental especial. Se caracterizan por poseer una sección pública de buenas

especificaciones y por estar localizadas en su mayoría en forma paralela a las quebradas, lo que facilita su tratamiento como bulevares.

La dinámica de los usos del suelo en los ejes ambientales estará definida por los usos comerciales, culturales, administrativos, turísticos y los equipamientos comunitarios, haciendo parte del sistema urbano ambiental del PBOT.

Los ejes ambientales funcionan como articuladores peatonales entre las áreas de residencia o trabajo, los equipamientos, los ejes funcionales y las áreas libres naturales.

Como eje ambiental se pretende desarrollar el drenaje natural del caño El Recreo desde el sector del kilómetro ocho, hasta el puente frente a los jardines cementerios de San José, los ejes viales internos, el anillo vial oriental, la variante La Floresta y la Av. 10 como integrantes del sistema urbano ambiental del P.B.O.T. al cual se le dará un sentido paisajístico y turístico, con vías peatonales, andenes, antejardines, iluminación y áreas verdes.

Tratamiento de los ejes ambientales o direccionales. La dotación de los ejes ambientales estará orientada hacia el mejoramiento de los andenes, reforzando la arborización y dando un tratamiento adecuado a las zonas verdes, antejardines y retiros asignados en el presente Acuerdo, acentuando el carácter natural e incrementando la iluminación y la instalación de los elementos requeridos de amoblamiento.

Cuando la continuidad del eje lo requiera se preverá la construcción de las obras necesarias, para que resulte posible la circulación peatonal si interfiere con la circulación vehicular.

Se mantendrá un retiro de protección con cada una de las aguas que determinan el perímetro urbano del municipio para evitar posibles deslizamientos.

Como ejes ambientales o direccionales se definieron los siguientes:

- La avenida 10, que por su connotación municipal, metropolitana y regional se constituirá en el más importante de todo el sistema. Deberá adquirir un carácter de cordón urbano-ambiental, que reducirá y mitigará el impacto que el tránsito de la vía nacional pueda ejercer sobre la población y sobre la estructura física del territorio; que coadyudará a la definición del perfil urbano de los sectores aledaños a la vía, donde el peatón entra a jugar un papel importante en el diseño de la misma, con la incorporación de senderos, zonas de estancia y elementos de protección y de aislamiento para el individuo; además incluirá zonas para paradero de vehículos de transporte público que ordenen y regularicen el embarque y desembarque de pasajeros.
- Los ejes viales internos. Haciendo parte de una malla se definen como ejes viales internos las Calles 38, 32, 25 y la 19; al igual que las avenidas 1E y la 4.

- El anillo vial oriental
- Variante la Floresta

2. Ejes funcionales. Son aquellos que por sus características propias de sección, movilidad peatonal y frecuencia vehicular, son los más representativos en la conformación de la estructura urbana del municipio y funcionan como ordenadores y articuladores de las zonas comerciales, industriales y áreas residenciales.

Los ejes funcionales pueden coincidir con vías arterias o vías en el ámbito del municipio que relaciona grandes áreas, zonas o comunidades e identifican y consolidan los corredores comerciales de alta movilidad vehicular y peatonal, por ser los ejes obligados para el embarque y desembarque de pasajeros usuarios de transporte público. Como ejes funcionales se pretenden desarrollar los siguientes: las vías urbanas consideradas o clasificadas como V1 y V2, al igual que las vías que se definen como integrantes del Sistema Urbano Metropolitano.

Tratamiento de los ejes funcionales. La dotación de los ejes funcionales deben responder al alto volumen de circulación vehicular y peatonal que se desarrolla sobre ellos, requiriendo ser reforzado el amoblamiento urbano de acuerdo con el grado de frecuencia.

Su distribución habrá de responder a la demanda generada por los flujos vehiculares y peatonales, teniendo en cuenta las actividades originadas en los usos del suelo.

La sección de los andenes en consideración de la actividad comercial y de la intensidad de la circulación peatonal, deberá incrementarse con respecto al ancho mínimo determinado en el presente Estatuto, incorporando a su tratamiento las secciones destinadas a la zona verde y antejardines, si fuere el caso.

En los andenes resultantes se deberá reservar las fajas requeridas para el amoblamiento urbano, haciéndose énfasis en la iluminación y arborización.

En el espacio determinado como anden de las vías, el cual tendrá un ancho mínimo de 2.00 m, debe dejarse:

- a. Una zona dura para el desplazamiento de los peatones cuyo ancho mínimo será del 70% del total del anden.
- b. Un Sardinell con un ancho de 12 cm.
- c. Una zona verde en el resto del espacio para la instalación de postería, recolectores de basura, hidrantes, para la siembra de arboles y para la rampa de accesos a los estacionamientos.

Los andenes tendrán además las siguientes características:

La superficie deberá ser continua con pendientes transversal máxima del 2% solo se permitirán cambios de nivel en los terrenos pendientes.

Con respecto a la calzada vehicular tendrá una altura de 0,20 metros.

Se construirán en materiales duraderos y antideslizantes.

No podrán usarse como estacionamientos de vehículos, sitios de trabajo, botaderos de desperdicios etc.

Se construirán rampas de acceso en todas las esquinas para el uso de los minusválidos.

La disposición del amoblamiento urbano debe procurar establecer una separación entre las zonas de circulación vehicular, con las zonas de circulación peatonal, para lograr la adecuada circulación de los transeúntes.

3. Ejes de apoyo. Son los ejes que, por sus características de sección pública y funcionamiento en el barrio o zona, posibilitan una relación inmediata entre la vivienda, los espacios públicos y los equipamientos del sector; su cubrimiento puede servir como articulación entre partes del barrio o sectores.

Los ejes de apoyo pueden coincidir con vías colectoras o de servicio del sistema vial, por lo general no tienen una gran continuidad y relacionan las áreas de vivienda con los otros ejes y el sistema estructurante.

Tratamiento de ejes de apoyo. Se orientará hacia la conformación de ejes que faciliten la circulación peatonal, procurando la adecuación de andenes continuos con buenas especificaciones de arborización e iluminación; el amoblamiento urbano de estos ejes es más escaso, ya que su utilización no es permanente ni intensiva.

4. Ejes de servicio. Son los ejes que funcionan en el barrio y se constituyen en los espacios públicos en donde se da una apropiación directa por parte de la comunidad y se generan las relaciones urbanas propias de la vida de la cuadra, esquina, etc.

Tratamiento de los ejes de servicio. Estará orientado a atender los requerimientos generados por la circulación peatonal y vehicular, y por las actividades resultantes de la apropiación directa de estos espacios.

Título Tercero

JERARQUIZACION DEL SISTEMA VIAL

NUMERO 77º. Jerarquía vial. Teniendo en cuenta la zona donde se desarrolla la vía, los sistemas de transporte, las características de capacidad, sección vial, extensión, continuidad, volumen vehicular, cubrimiento y usos del suelo de la zona que beneficia, el sistema podrá jerarquizarse de la siguiente forma: Vías troncales, Sistema Inter regional, Sistema Urbano Metropolitano, Sistema Regional, Nacional y Binacional, Vías regionales, Vías intramunicipales, Vías Urbanas y Rurales.

PARAGRAFO : La elaboración y aprobación del Plan Vial y de Transporte Municipal, entrara a modificar total o parcialmente la jerarquización que acá se presenta.

1. Vías troncales, Sistema Inter regional. Son las vías que comunican los principales centros urbanos del país y que relacionan el suelo urbano con el resto del territorio.

- a. La vía Panamericana hacia el interior del país.
 - b. Variante Agualinda. Entrada a Mina de Caliza El Suspiro hasta Vía Los Patios – Villa del Rosario (detrás de la Fabrica de cementos Diamante - Samper. (vía proyectada)
- 2. Sistema Urbano Metropolitano. (SUM) .** Conformado por la red de vías rápidas que conectan al casco urbano de Los Patios con las zonas urbanas de los municipios del área metropolitana.
- a. Variante La Floresta
 - b. Anillo vial Oriental Casco urbano de los Patios con la Autopista de san Antonio del Táchira (Venezuela).
 - c. Anillo vial Occidental Casco urbano de los Patios con Casco Urbano de Cúcuta (Vía Escorial)
 - d. Avenida 10 con sus conexiones urbanas de Los Patios y Cúcuta.
 - e. Avenida 10 con la Avenida del Club Tennis (Cúcuta).
- 3. Sistema Regional, Nacional y Binacional**
- a. Los Patios – Pamplona – Bucaramanga
 - b. Los Patios – Cúcuta - Villa del Rosario – San Antonio del Tachira
 - c. Los Patios – Cúcuta - Ureña.
 - d. Los Patios -- La Garita – La Mutis – Palo Colorado – Los Alamos - Chinácota
 - e. Los Patios – Cúcuta – Puerto Santander (ampliación Puente Unión)
 - f. Los Patios – Cúcuta – San Faustino - La China (construcción Puente y tramo venezolano)
 - g. Los Patios - Cúcuta - Gramalote - Carmen de Nazareth – Cáchira - La Esperanza – Vía Panamericana

Para construcción propuesta en el Plan Vial Departamental y Metropolitano, se tienen las rutas.

- a. Los Patios – Anillo Vial Occidental – San Cayetano – Alto Escorial – Bucaramanga
 - b. Los Patios - Anillo vial Oriental – Puente Tienditas – San Cristobal
- 4. Vías regionales e Inter - municipales.** Son aquellas vías que permiten una relación de diferentes núcleos regionales del departamento. Clasificadas en: Vía Regionales Primarias, (VRP); Vía Regional Secundaria, (VRS); Vía de Penetración Rural, (VPR). (Conc. Dec. 1453 de la Gobernación del Dpto. N. de S.)
- a. Avenida 10 con la Avenida San Rafael (Cúcuta). VRP y SUM
 - b. Vía la Mutis a Los Alamos (Municipio de Chinácota). VPR
 - c. Vía Los patios Villa del Rosario (Sector Releno Sanitario). VRS

Proyectadas:

- a. Los Patios - Pamplona – Saravena
- b. Los Patios – Chinacota – Toledo
- c. Los Patios – Chinacota – Ragonvalia

5. Vías Intra - municipales. Comunican núcleos urbanos del municipio o unen veredas entre sí; son vías de jerarquía intermedia entre el sistema troncal regional (primario) y el sistema vial del servicio (terciario).

- a. Vía Panamericana vereda El Helechal La Mutis. VPR
- b. Vía Panamericana Vereda Colchones Parte baja. VPR
- c. Vía Panamericana Vereda California. VPR
- d. Vía Panamericana Vereda El Trapiche. VPR
- e. Vía Panamericana Amparo de niños. VPR
- f. Vía el Helechal Parte alta vereda Veinte de Julio. VPR
- g. Vía Panamericana Vereda Agualinda. VPR
- h. Vía Panamericana Vereda Los Vados. VPR

6. Vías Urbanas. Son aquellas que se encuentran localizadas dentro del perímetro urbano y conducen el tránsito interno del casco urbano. Se dividen en vías primarias o principales, secundarias o colectoras, internas o terciarias y peatonales.

6.1. Vías urbanas primarias o principales. V-1. Son las que normalmente tienen continuidad dentro del área y cuya función principal es atraer el flujo vehicular de larga distancia dentro del suelo urbano. En general su función es la de interconectar las zonas de uso residencial, industrial y de comercio con altos volúmenes de tránsito, predominando el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte colectivo. Se dividen en Eje Panamericano, Sistema Central y circunvalares.

6.1.1. Eje Panamericano. Eje estructurante urbano – metropolitano – binacional, para transporte masivo de alto tráfico.

- a. Av. 10 , autopista panamericana zona urbana de Los Patios. Desde el K 139+420 (Pinar del río) hasta K 129+620 (Betania)

6.1.2 Sistema Central. Son vías que conforman la malla principal que orienta y distribuye el tránsito urbano, inter urbano y regional que llega a el perímetro urbano y lo conducen hacia el interior.

- a. Las Calles 38 y la 19.
- b. Las avenidas 1E y la 4 .
- c. Las calles 32 y la 25 (aún no están pavimentadas)
- d. La avenida 9-A ruta Urba. Llanitos – Llano Grande – Av. 9 Barrio Llanitos
- e. La avenida 9B Betania.

Estas vías serán de doble sentido.

6.1.3. Vías Principales Circunvalares. Son aquellas que recorren el casco urbano en forma circular, uniendo las vías principales.

- a. El anillo Vial sector Oriental hasta la autopista vía san Antonio del Táchira.
- b. La variante de la floresta hasta el Pinar del río
- c. Prolongación del puente San Rafael (BENITO HERNANDEZ BUSTOS) hasta la redoma de Pinar del Río, como límite con el Municipio de Cúcuta.

- d. Av. del Club Tenis, desde la redoma de Pinar del Río hasta la Redoma del Club Tenis, como límite municipal con San José de Cúcuta.
- e. Los Patios – Anillo Vial Occidental – Cúcuta - San Cayetano – Alto Escorial – Bucaramanga (proyectado).
- f. Anillo Interno Sur – Oriental. Sector Betania – Anillo vial Oriental (proyectado).

6.2. Vías colectoras o distribuidoras secundarias. V-2. Son aquellas vías que contribuyen a canalizar el tránsito vehicular, hacia el sistema arterial o desde él hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. generalmente unen vías arteriales entre sí, y atienden volúmenes moderados, incluyendo el transporte público colectivo.

Son vías secundarias:

La Calle 64 de la Urb. Bellavista, Calle 39, Calles 37 a la 33, Calles 31 a la 27, Calles 24 a la 20 y Calles 18 a la 10 perpendiculares a la Avenida 10.

Calle 16 y Calle 17 A de Urb. Tierra Linda, prolongándola a la Calle 2.

Calle 15 A de Pensilvania.

Calle 54 B, desde la Av. 10 hasta la Variante La Floresta Sector Urb. Colinas del Nogal hasta costado sur de Urb. Terrazas de la Floresta

Las Avenidas 9 a la 5, Avenidas 3 a la 0, y la Avenida 11 o que conducen el tránsito paralelamente a la Avenida principal, Avenida 10.

Algunas Calles como indica el Plano del sistema vial, comprendidas entre la Calle 2 sur a la Calle 15 sur.

Transversal comprendida entre las calles 10 del Barrio san Francisco y la Calle 19 del Once de Noviembre. Avenida 9 y 9c de Betánia.

Avenida 8 de Llanitos

Avenida 9 de la Esperanza, Kilómetro 9 y Pizarreal.

Son las calles y avenidas que son preferiblemente de un solo sentido y se conectan con las principales.

6.3 Vías de servicio o terciarias. V-3 o V-4. Son aquellas vías vehiculares, cuya función principal es el facilitar el acceso directo dentro de los barrios o urbanizaciones, zonas industriales, zonas militares etc.

Vía V-3: Vía de penetración, vía que parte de una vía urbana principal o secundaria y distribuye el tránsito vehicular a las manzanas.

Son las calles o avenidas que son de ancho mínimo de banca, de 3 hasta 5 metros

Vía V-4: Vía que parte de la vía V-3 y pasa frente a los lotes o edificaciones. Son las calles o avenidas que terminan en tapón o ciegas

7. Otras vías:

7.1 Vías rurales. Son vías de poca continuidad en el suelo rural, generalmente conectan dos o más veredas y se unen en sus extremos con vías de carácter regional. Se denominan vías cuando permiten el paso de vehículos automotores y caminos veredales cuando sólo permiten el paso de personas y animales.

7.2 Vías peatonales. Son las que atienden solamente el flujo peatonal; incluyen los andenes o aceras, plataformas, pasajes o servidumbres, plazas o plazoletas, senderos, etc. Generalmente se localizan en sectores residenciales o comerciales.

PARAGRAFO. Son vías peatonales aquellas que se construyen en el interior de las zonas verdes y recreativas y las de mejoramiento y protección ambiental.

7.3 Ciclovías. Son las vías o parte de ellas dedicadas al transporte de personas en bicicleta.

7.4 Vías férreas. Constituyen el sistema de vías de carrilera para la operación de trenes, tranvías y medios similares.

Título Cuarto ESPECIFICACIONES DE LA VIAS

Capítulo Primero ESPECIFICACIONES PARA SECCION MINIMA DE LAS VIAS

NUMERO 78°. Especificaciones de la vía según su jerarquía. La asignación y dimensión de los elementos que conforman las vías dependen de su jerarquía vial.

PARAGRAFO: Las especificaciones consignadas son sujeto de modificación total o parcial, con la aprobación del Plan Vial y de Transporte Municipal.

Vías troncales, Metropolitanas y Vías regionales.

Deben ser vías amplias, (ancho de carpeta de rodadura varia entre 10 a 8 metros),

Debe tener un sobreebanco pavimentado de 1,8 metros a ambos lados (berma) para el parqueo provisional de automotores.

Debe poseer obras complementarias de drenaje (alcantarillas) ubicadas como mínimo cada 100 metros en casos extremos; las cuales deben ser conectadas por cunetas en concreto en forma de "V" cuando la vía está contra el talud.

Las curvas deben ser bien definidas con gran radio de curvatura ya sean de tipo simple o espiralizadas, según la velocidad con que se diseñe.

Los peraltes deben ser definidos según la velocidad de diseño. Cuando se tenga vías en doble calzada, estas deben ir con separador central en un ancho mínimo de 1 metro, estos se construirán con sardineles en concreto de una de 0.60 metros, con una cara inclinada cuyo ancho de base será de 0,20 metros y en la parte superior de 0.12 metros.

Vías Inter - municipales e Intra - municipales.

Deben ser vías de penetración que pueden estar pavimentadas en concreto rígido o flexible o que se encuentren con afirmado, su ancho mínimo debe ser de 6 metros.

Debe poseer obras complementarias de drenaje (alcantarillas) ubicadas como mínimo cada 100 metros en casos extremos; las cuales deben ser conectadas por cunetas en concreto en forma de "V" cuando la vía está contra el talud.

Las pendientes de la vía no deben exceder del 16% en zonas montañosas.

Vías urbanas primarias o principales. V-1 y vías colectoras secundarias V-2

Estas vías urbanas deben poseer un ancho mínimo de 8 metros de calzada, que se encuentren pavimentadas.

Deben ser de acceso rápido para evitar embotellamientos del tráfico.

Deben tener sardineles en concreto definidos a ambos lados cuya altura debe ser de 0.40 metros, con una altura de cara visible después del pavimento de 0.12 metros.

Los andenes deben ser de concreto y tener un ancho mínimo de 2.00 metros

Vías de servicio o terciarias. V-3 o V-4

Son vías de penetración a zonas ciegas, su ancho de calzada varía entre 3 a 5 metros.

Las vías internas en urbanizaciones que sean ciegas, al final de ellas deberá construirse un volteador o regreso cuyo radio de curvatura tomado desde el eje de la vía será de 9 metros.

Estas vías pueden estar pavimentadas o no.

Deben tener sardineles en concreto definidos a ambos lados cuya altura debe ser de 0.40 metros, con una altura de cara visible después del pavimento de 0.12 metros.

Los andenes deben ser de concreto y tener un ancho mínimo de 2.00 metros.

Con el propósito de garantizar la maniobrabilidad, la seguridad del desplazamiento de vehículos y peatones sobre las vías que se proyectan y se construyen en el municipio, se han establecido disposiciones reglamentarias relacionadas con especificaciones para las ochavas, de vías sin salida y su longitud máxima, las pendientes viales longitudinales máximas y mínimas para vías Vehiculares de los sistemas arterial, colector y terciarios, las normas específicas para la regulación de los diferentes intercambios viales y todo lo relacionado con senderos y pasos peatonales, incluidos los andenes.

NUMERO 79°. Especificaciones de la Red Vial. La red vial que se construya a partir de la vigencia del presente Estatuto, tendrá como mínimo las siguientes especificaciones de diseño para las vías troncales:

- a. Ancho Mínimo de carril 4.00 metros.
- b. Ancho de berma: 1.80 metros.
- c. Máximo porcentaje de zonas restringidas para adelantar: 40 por ciento.
- d. Rugosidad máxima del pavimento: 2.5 IRI (Índice de Rugosidad Internacional). (Conc. Art. 13, Ley 105 de 1993).
- e. Las velocidades de diseño serán para las vías clasificadas como, V-1 de 80 kmph, para las V-2 de 60 kmph, para las V-3 de 40 kmph, y para las V-4 de 20 kmph

PARAGRAFO 1. Se construirán bahías de estacionamiento sobre las zonas aledañas a las carreteras nacionales y regionales, las cuales contarán donde sea posible, con los servicios públicos básicos de acuerdo con los diseños técnicos del Plan Vial.

PARAGRAFO 2. Es responsabilidad de las autoridades municipales, la protección y custodia de la propiedad pública correspondiente a la zona de terreno aledaña a las carreteras nacionales, adquirida como reserva para el mantenimiento y ensanchamiento de la red vial.

NUMERO 80°. Diseño de vías. Se asigna a Obras Públicas y a la oficina de Planeación Municipal, en forma temporal hasta la elaboración y adopción del Plan Vial y de Transporte, la función de definir términos de referencia para el diseño y aprobar las vías del Plan Vial Municipal. Este diseño podrá ser contratado con firmas especializadas en la materia según especificaciones que para el efecto suministrará Planeación Municipal, la cual tendrá bajo su responsabilidad la interventoría y revisión de los diseños elaborados por los contratistas. El costo de los contratos que se adjudiquen para este tipo de estudios será con cargo al presupuesto.

NUMERO 81°. Construcción de vías. La construcción de las vías del sistema troncal, regional, intermunicipal, intramunicipal, colector y arterial contenidas en el Plan Vial, estará a cargo de las entidades públicas correspondientes.

NUMERO 82°. Construcción parcial de vías. En la construcción parcial de vías en suelo urbano y suelo rural pueden presentarse dos eventos a saber:

- a) Construcción en un tramo de una vía obligada. Cuando se vaya a construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial, Planeación Municipal y Secretaría de Obras Públicas deben verificar en el terreno y según el diseño, la posibilidad de ejecutar la continuación vial.
- b) Construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada. Podrá autorizarse la construcción parcial de la sección, si el urbanizador no es propietario total del área afectada o siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción total beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al municipio. La construcción

parcial será posible siempre que dicha vía no se constituya en acceso principal al proyecto, ni las redes del servicio público sean necesarias para atender la edificaciones por construir y que la vía tenga una sección mínima que permita su adecuado funcionamiento.

NUMERO 83°. Vías obligadas. Toda vía consignada en el Plan Vial, y en los diseños de proyectos viales aprobados por Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Municipal, tendrá carácter de vía obligada para los proyectos que se pretendan desarrollar en un predio, de conformidad con las normas que se establezcan.

NUMERO 84°. Vías de servicio paralelas. Cuando una vía correspondiente al sistema troncal, regional o arterial atraviese o limite un desarrollo urbanístico, se deberá diseñar y construir por parte del interesado vías, de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la troncal, regional o arterial respectiva.

PARAGRAFO 1. Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de vías de servicio paralelas, o cuando por conformación del sector no se justifique, se podrá estudiar la alternativa más viable para dar seguridad de acceso y salida desde los lotes a la vía troncal, regional o arterial que interese el terreno.

PARAGRAFO 2. Cuando un terreno esté comprometido por un proyecto vial correspondiente al sistema troncal, regional y/o arterial que no esté en proceso de ejecución o cuya realización no se haya previsto en un corto plazo, el interesado en llevar a cabo un desarrollo urbanístico construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto vial, si lo requiere para el funcionamiento de su desarrollo. De no necesitarse la construcción del tramo respectivo respetará el alineamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la faja real requerida.

NUMERO 85°. Del diseño de vías colectoras y de servicio. Las vías colectoras y de servicio, para efecto de un desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de lograr: la adecuada continuidad vial al sector, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos y la transición entre las vías de servicio, colector, y las troncales y arteriales.

PARAGRAFO 1. Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas Municipal podrá exigir modificaciones a lo propuesto por el interesado, por razones de conveniencia, seguridad colectiva y para el buen funcionamiento del sistema vial municipal.

PARAGRAFO 2. Las vías locales o de servicio deberán estar convenientemente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

NUMERO 86°. Obstáculos en las vías públicas. En ningún caso se permitirá la colocación permanente de obstáculos sobre alguna de las partes componentes de la sección pública de las vías pavimentadas, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos. En vías destapadas y en adoquines se permitirán obstáculos moderados, que limiten un poco el tránsito a alta velocidad para evitar de esta manera la contaminación ambiental que se produce por la elevación de partículas de polvo.

NUMERO 87°. Vías de acceso. Para todo proyecto deberá preverse un acceso al terreno a través de una vía pública, provista de la sección mínima de las vías de servicio, salvo que por definición de vías obligadas el acceso debe disponerse por una vía de sección pública mayor.

PARAGRAFO. Ningún lote de una urbanización podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública de más de seiscientos (600) metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

NUMERO 88°. Obligaciones. Las vías de menor jerarquía, colector y de servicios en el suelo urbano, y las vías colectoras, rurales y locales en el suelo rural que comprometan un lote, deberán ser construidas por el interesado con un acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos. La vía de acceso deberá construirse en una calzada mínima cuya dimensión garantice el acceso al terreno en condiciones adecuadas.

Capítulo Segundo

RETIROS A LAS SECCIONES PUBLICAS DE LAS VIAS

NUMERO 89°. Retiro o antejardín (retiro privado). Todo proyecto vial, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, dispondrá de retiros laterales de protección o antejardín, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes, de conformidad con las siguientes dimensiones mínimas variables según la zona que atraviese la vía.

| Jerarquía vial | Retiro Lateral o antejardín mínimo (en metros) | | | |
|----------------------|--|----------------|--------------|---------------|
| | Sistema | Z. Residencial | Z. Comercial | Z. Industrial |
| Troncal/Regional | | 10 | 15 | 15 |
| Urbana Arterial – V1 | | 5 | 10 | 10 |

| | | | |
|---------------|---|---|---|
| Colector – V2 | 5 | 5 | 8 |
| Servicio – V3 | 5 | 5 | 5 |
| Peatonal | 5 | 5 | 5 |
| Veredal | 5 | 5 | 5 |
| Ciclovías | 3 | 3 | 3 |

Las vías de servicio y peatonales que se programen como privadas en un proyecto de urbanización, deberán disponer de las mismas secciones de retiro de protección o antejardín contempladas en este artículo.

PARAGRAFO 1. Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, piscina, marquesinas, etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por condiciones topográficas del terreno se requiera para acceder a la edificación de sótanos o semisótanos.

PARAGRAFO 2. En las zonas comerciales o de actividad múltiple e industriales, el retiro o antejardín será en piso duro arborizado, integrado al andén público al mismo nivel de éste, salvo en aquellos casos en que por condiciones naturales de topografía presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de construcción, caso en el cual deberán permanecer engramados y arborizados.

PARAGRAFO 3. Los retiros de antejardín o de protección en las intersecciones viales, así como el tratamiento que debe darse a ellos, será definido en forma específica por Planeación Municipal.

PARAGRAFO 4 : El presente capítulo es sujeto de modificación parcial o total con la elaboración y aprobación del Plan Vial y de Transporte Municipal.

NUMERO 90°. Retiro de ochava. En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular y peatonal, los alineamiento de las construcciones en las esquinas deberán configurar ochavas.

a). En zonas residenciales. Toda ochava localizadas en estos sectores, tendrá un radio mínimo de tres (3) metros, salvo casos especiales a juicio de Planeación Municipal, quien podrá exigir radios mayores.

b). En sectores comerciales e industriales. Toda ochava localizadas en estos sectores, tendrá un radio mínimo de cinco (5) metros, salvo casos especiales a juicio de Planeación Municipal, quien podrá exigir radios mayores.

PARAGRAFO. Cuando al menos una de las esquinas lleve antejardín o retiro frontal respecto de las edificaciones, se podrá exigir ochava de un con cincuenta (1.50) metros como mínimo en el paramento.

Capítulo Tercero OTRAS ESPECIFICACIONES VIALES

NUMERO 91°. Del Diseño de las Vías. Las vías que se diseñen, adecuen para la movilidad del transporte público colectivo, deberán tener las siguientes especificaciones mínimas así:

- La calzada vehicular tendrá como mínimo ocho (8.00) metros de sección (dos carriles).
- Radio mínimo: El radio mínimo que es un valor límite, depende del tipo de vía (troncal, regional, arteria, etc.), de la velocidad de diseño y de la máxima tasa de peralte.
- Las velocidades de diseño serán para las vías clasificadas como, V-1 de 80 kmph, para las V-2 de 60 kmph, para las V-3 de 40 kmph, y para las V-4 de 20 kmph
- Los peraltes deberán estar de acorde a las velocidades de diseño.
- La pendiente longitudinal máxima: doce por ciento (12%).
- La pendiente transversal o bombeo deberá ser como máximo del 2%
- Bahías: Cuando las vías destinadas al transporte público, tengan menos de dos carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia mínima de doscientos metros, entre ejes centrales.

NUMERO 92°. Vía sin salida. Cuando en una urbanización, por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida o sin posibilidades de continuidad, deberán estar provistas en su extremo cerrado de un área de viraje, preferentemente de forma circular, cuya calzada tendrá un diámetro mínimo de dieciséis (16) metros. Si el área de viraje tuviere que ser rectangular, las dimensiones mínimas de la calzada serán de nueve (9) por dieciocho (18) metros. Estas áreas de viraje deben comunicarse en lo posible por medio de senderos peatonales con otras vías de la urbanización.

PARAGRAFO. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de cien (100) metros.

NUMERO 93°. Pendientes viales. La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares, en especial con destinación para posible uso del transporte público, será del doce por ciento (12%).

Para otro tipo de vías de transporte particular, se admitirá hasta el dieciséis por ciento (16%), en terrenos montañosos, las cuales serán estudiadas por Planeación Municipal.

PARAGRAFO. Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala o peldaños, la contrahuella nunca tendrá una altura superior a 0.16 metros, ni huella menor de

0.35 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superior a diez (10) y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos (2) metros.

NUMERO 94°. Pendientes transversales. En terrenos ondulados o montañosos donde la pendiente transversal es apreciable, deberá considerarse un aumento de la sección pública, para prever la conformación de taludes, llenos, sobreebanco de las curvas y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud. En este caso, el retiro horizontal privado desde la vía pública, deberá garantizar la estabilidad del talud, cuando se realice el proyecto vial.

NUMERO 95°. Tipologías de las vías. De acuerdo con la configuración topográfica las vías se clasifican así:

- a. Vías en terreno plano que permiten pendientes longitudinales máximas del tres por ciento (3%).
- b. Vías en terreno inclinado y/u ondulado que permiten pendientes longitudinales máximas del ocho por ciento (8%).
- c. Vías en terreno montañoso que permiten pendientes longitudinales máximas del dieciséis por ciento (16%).

PARAGRAFO. Para efectos del presente artículo, se entiende por terreno plano, aquel cuya pendiente es inferior al ocho por ciento (8%); terreno inclinado y/u ondulado, aquel cuya pendiente está comprendida entre el ocho por ciento (8%) y el quince por ciento (15%); y terreno montañoso, aquel cuya pendiente es superior al 15%.

NUMERO 96°. Intersección vial. Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60) y los noventa (90) grados. En caso de no ser posible obtener el ángulo mínimo, debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a Planeación Municipal.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta (40) metros entre ejes.

NUMERO 97°. Longitud máxima de senderos peatonales. La longitud máxima de los senderos peatonales será de cien (100) metros y estarán conectados a las vías vehiculares por ambos extremos o a vía vehicular por un extremo y área verde pública por el otro, siempre y cuando esta área no sea inferior a un globo de terreno de quinientos (500) metros cuadrados, destinadas a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

Título Quinto

DE LA PROTECCION A LOS PEATONES Y VEHICULOS

NUMERO 98°. Sistema vial peatonal. La administración municipal velará por la seguridad y protección del peatón; para ello, Planeación Municipal, en asocio con la Secretaría de

Tránsito o quien haga sus veces, se ceñirán al sistema vial peatonal y a la respectiva señalización definida en los cruces de peatones.

NUMERO 99°. Vías peatonales y cruces de peatones. Las vías peatonales, destinadas exclusivamente al tránsito de personas, comprenden los andenes o aceras, los pasajes peatonales, las plazas o plazoletas en piso duro y los pasos de cebra que se demarquen como cruces peatonales sobre las calzadas de las vías vehiculares.

NUMERO 100°. Reglamentación peatonal. Planeación Municipal dictará las reglamentaciones tendientes a dar protección integral a los peatones en relación con el tránsito vehicular y a los trabajos que se realicen en las edificaciones, en los aspectos no contemplados en el presente capítulo y en especial en lo concerniente a la accesibilidad para los minusválidos a las edificaciones de carácter público, especialmente las disposiciones contenidas en los artículos 63 y 64 de la Ley 361 de 1997.

NUMERO 101°. Ocupación de vías públicas. Prohíbese la ocupación permanente de vías públicas del Municipio, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición o remodelación de inmuebles y estructuras en general.

NUMERO 102°. Cuando por razón de la ejecución de las obras a que se refiere el artículo precedente resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de vías públicas, el interesado deberá tramitar ante Planeación Municipal, la obtención del permiso correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos siguientes.

Dicho permiso formará parte de las exigencias señaladas por la citada dependencia para la obtención de la respectiva licencia de construcción y en el se fijará el tiempo preciso durante el cual se autorizara por excepción la ocupación de la vía y el monto de la tasa que el municipio disponga, de conformidad con los rangos que determine al respecto.

PARAGRAFO. En las vías de propiedad de la Nación, el permiso para la ocupación de la vía se deberá diligenciar ante la oficina regional del INVIAS.

NUMERO 103°. La violación a lo establecido en los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa a que se refiere el artículo 210 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía) y la suspensión de la obra, en los términos del artículo 215 del mismo Estatuto Nacional.

NUMERO 104. Lo establecido en los artículos anteriores también se aplicará en lo pertinente a quien ocupe vías públicas, por razón de demolición de edificaciones y estructuras.

NUMERO 105°. Sobre la solicitud. Para la obtención del permiso sobre ocupación parcial y transitoria de vías públicas, el interesado deberá formular la respectiva solicitud ante Planeación Municipal, diligenciando para el efecto el formulario

que le suministrará dicha dependencia y anexándolo como parte de la documentación requerida por razón de las obras para el otorgamiento de la licencia provisional de construcción.

NUMERO 106°. Sobre la información. La solicitud a que se refiere el artículo precedente, deberá contener las razones precisas por las cuales resulta inevitable la ocupación de la vía, la extensión y localización, mediante esquema del área a ocupar y el término de duración.

NUMERO 107°. Sobre el otorgamiento del permiso. Planeación Municipal decidirá sobre la petición de ocupación de una vía pública, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante, teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y descargue, que se tengan previstas por la Secretaría de Tránsito o quien haga sus veces, sobre horarios para dichas actividades.

NUMERO 108°. Tasa. El municipio realizará el cobro de la tasa por ocupación de vías de acuerdo a la jerarquización de las vías

NUMERO 109°. Autorización de uso y ocupación de la vía pública. Queda prohibido el uso de la vía pública para la atención a los transeúntes, prestación de servicios, venta de mercancía o la colocación de cualquier tipo de local que obstruya la circulación de peatones.

Para los usos que permitan los reglamentos, se requiere solicitar al Municipio la autorización respectiva de uso y ocupación de la vía pública. Los permisos y concesiones que se otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio; son siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados y en general, de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública estará obligada a retirarlas por su cuenta, cuando la autoridad competente lo requiera, así mismo deberá mantener señales para evitar accidentes, con las características apropiadas al efecto.

NUMERO 110°. Previsiones en la vía pública. Sólo se podrá descargar o cargar materiales temporalmente en la vía pública y de tal forma, que no se perturbe el uso de la vialidad. Se utilizarán señalamientos apropiados durante el día y la noche para prever los peligros por excavaciones o escombros. En caso de daños a la vía pública o a cualquier bien del Estado o del municipio durante la edificación, será obligación del propietario o poseedor de la obra, responder por dichos daños.

Durante los trabajos de una obra se tomarán las medidas de protección y señalamiento que garanticen la seguridad y comodidad de los peatones. Se deberán tomar las provisiones

necesarias para que los predios baldíos no presenten molestias o peligro a terceros. Los reglamentos determinarán las formas y términos de aplicación de este artículo.

NUMERO 111°. Puentes peatonales. Para la ubicación de los puentes peatonales se deberá tener en cuenta que, tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del municipio, o que sean donados al municipio por escritura pública debidamente registrada para tal fin, por personas naturales o jurídicas.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales.

Los puentes peatonales que establezca el Plan Vial Municipal y el establecido por el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial son es en la zona frente a los parques cementerios; Jardines la Esperanza y Jardines de San José, Parque de Las Flores.

NUMERO 112°. Requisitos para puentes peatonales. Para el diseño y construcción de puentes peatonales tanto por entidades oficiales como particulares, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Se construirán sobre vías arterias, que lo ameritan contemplando las áreas de cesión necesarias para un diseño apropiado en zonas de uso institucional que alberguen gran cantidad de público.

- El diseño debe examinar los estudios correspondientes para su elaboración. tanto de tipo arquitectónico, estructural, de suelos, topográficos, con paramentación de las construcciones existentes y alrededores e indicar los equipamientos comunales tales como semaforización, paraderos, barandas señalización y localización de servicios públicos.

Planeación Municipal vigilará que en el diseño del mismo se garantice la accesibilidad y seguridad de las personas discapacitadas.

NUMERO 113°. Gálibos o altura libre de los puentes. Todo puente vehicular o peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales de travesía regional o troncal y arterial del área urbana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de tres setenta (3.7) metros. Para las vías colectoras, el gálibo mínimo será de tres (3.0) metros.

Para los puentes peatonales sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de las aguas máximas del cauce y del diseño específico.

NUMERO 114°. Elementos de cierre o protección en espacios públicos o privados. No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc., que dispongan en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes tales como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos

agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados solamente se permitirá en los remates superiores de dichos elementos de cierre, siempre y cuando aquellos estén localizados a una altura mínima de dos (2) metros con respecto a los niveles del piso adyacente.

PARAGRAFO. Con miras a la protección de la integridad física de las personas, la violación de este artículo será causal para negar la licencia definitiva de construcción. Si se diere el caso de ser contravenida la disposición con posterioridad al otorgamiento de la licencia, Planeación Municipal procederá a revocar el cerramiento, si estuviere autorizado, y comunicará a la respectiva entidad de Control Urbano para que proceda a ordenar su demolición bajo los procedimientos que regulan la materia.

NUMERO 115°. Otras disposiciones. Planeación Municipal podrá establecer otras disposiciones específicas que considere pertinentes para la mayor seguridad peatonal en su territorio, siempre que no sean contrarias a las establecidas en el presente Estatuto.

Título Sexto DE LAS BARRERAS DE ORIENTACION PEATONAL

NUMERO 116°. Concepto. Es el elemento instalado en el borde exterior de un andén, para impedir a los transeúntes o peatones el paso o cruce de las vías públicas por sitios distintos a los señalados por las normas de tránsito.

NUMERO 117°. Especificaciones. La ubicación e instalación de las barreras de orientación peatonal están definidas en cada caso

NUMERO 118°. Colaboración ciudadana. Cuando la ejecución de las barreras de orientación peatonal esté a cargo de personas o entidades diferentes al municipio, en los tableros de las barreras se admitirá como aviso publicitario la inclusión de los nombres o razón social del (los) patrocinador (es) con sus siglas o logotipos, siempre que cada aviso o logotipo no ocupe más de la tercera parte de la superficie total de cada tablero colocado. Las dos terceras partes restantes podrán dedicarse a mensajes cívicos o culturales, o permanecer libre de inscripciones.

Título Séptimo DE LOS SERVICIOS AL VEHICULO

Capítulo Primero PARQUEADEROS Y TERMINALES

NUMERO 119°. De la localización. Planeación Municipal podrá autorizar la localización, adecuación o construcción de parqueaderos públicos. Asimismo podrán autorizar los parqueaderos privados de conformidad con las reglamentaciones establecidas y sin ir en contravención de las normas urbanísticas, la zonificación y los usos establecidos en el presente Estatuto.

NUMERO 120°. Tasas. El municipio podrá establecer tasas por el derecho de parqueo sobre las vías públicas, e impuestos

que desestimulen el acceso de los vehículos particulares al centro del municipio. (Art. 28, Ley 105 de 1993).

NUMERO 121°. Normas técnicas sobre parqueaderos. Los siguientes son los criterios básicos respecto a normas técnicas para el diseño y construcción de parqueaderos en general (públicos y privados en altura o en superficie).

a. Accesos y salidas. A la entrada y salida de todo parqueadero deberá instalarse una luz intermitente que las advierta claramente, con el fin de orientar a los usuarios y como señal preventiva para los peatones; y una señalización indicativa de la disponibilidad de celdas.

La distancia mínima de accesos y salidas con respecto a la esquina más próxima, será de quince (15) metros, diseñados de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresen y salgan del parqueadero.

A más de lo anterior, todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para minusválidos.

No se permitirán accesos a parqueaderos en forma directa desde vías pertenecientes al sistema vial troncal y regional y al sistema de vías arterias, ni de las destinadas a rutas de transporte público y a circulación peatonal exclusiva en el municipio.

b. Servicios generales. Los parqueaderos públicos deberán dotarse de unidades sanitarias independientes para hombres y damas, cumpliendo las reglamentaciones de higiene y sanidad. Así mismo, deberán satisfacer las exigencias que sobre seguridad, se tengan establecidas.

c. Normas específicas. Las disposiciones específicas relacionadas con la señalización, rampas, radios de giros, pendientes, dimensiones, tamaño de las celdas, casetas de control, cerramientos, etc., que no están expresamente reglamentados en este estatuto, serán propuestas por el interesado con miras al adecuado funcionamiento que debe ofrecer el parqueadero, de acuerdo con la índole de vehículos al cual haya de destinarse.

Los muros adyacentes a otras edificaciones serán independientes de ellas, conformando así una cámara de aire o aislamiento, de modo que se impida la transmisión de ruidos y vibraciones a las construcciones aledañas.

NUMERO 122°. Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en altura como a nivel, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) y cinco con cincuenta (5.50) metros y la sección del canal de circulación central para parqueo a noventa (90) grados y en ambos costados de este, será mínimo de seis (6) metros. La sección para parqueo en doble corredor y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa (90) grados en un sólo costado del carril de

circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.

NUMERO 123°. Clasificación y sanciones. Podrán clasificarse los parqueaderos en categorías para los efectos de la determinación de tarifas. La imposición de sanciones por violación de las disposiciones pertinentes, serán de competencia de la Secretaría de Gobierno Municipal.

NUMERO 124°. Terminales de buses, taxis y colectivos. Este tipo de terminales dentro del Municipio deberá estar dispuesto y localizado por la Secretaría de Tránsito en coordinación con la Oficina de Planeación y la Supervisión de la Secretaría de Obra Públicas Municipales, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. Estarán ubicadas en lotes cerrados con acceso y salida debidamente controlados.
- b. Si por carencia de terrenos en el sector donde ha de operar la terminal, tuviere que aceptarse la ocupación de vías públicas, solamente se permitirá el parqueo de vehículos en un sólo costado o carril de la vía.
- c. Las terminales que necesiten ocupar vías públicas, no podrán estar localizadas directamente en frente a los accesos de viviendas, establecimientos educativos de cualquier nivel, bancos, clínicas, hospitales, teatros, salas de cine, templos, áreas recreativas o de juegos de niños; en consecuencia, las terminales deberán localizarse sobre vías periféricas a las urbanizaciones existentes y con frentes a áreas libres, tales como zonas verdes, áreas de parqueo público, retiros de quebradas, terrenos sin urbanizar, parques ornamentales, en zonas industriales, y en zonas y corredores de actividad múltiple.
- d. Disponer de caseta de control y vigilancia.
- e. En las terminales que ocupen vías públicas, no se permitirá el lavado, arreglo, engrase y cambio de aceite a los vehículos; sólo se permitirá el estacionamiento debidamente ordenado y controlado.

NUMERO 125°. De los Accesos y Rampas.

- Las rampas de acceso a sótanos, semisótanos o pisos elevados deberán ajustarse a los siguientes parámetros:
 - a. Su punto de iniciación estará localizado entre la línea de parámetro.
 - b. Solo en terrenos de topografía inclinada el punto de iniciación para localizarse en la línea de limitación entre el andén y el espacio privado.
 - c. En predios esquineros las rampas de acceso a sótano, semisótano o pisos elevados se ubicará sobre la vía secundaria y el fondo del lote.
 - d. La pendiente máxima permitida será del 20 %.
 - e. En ningún caso se permitirá la totalidad de la zona de aislamiento anterior, antejardín y/o retroceso como rampa de acceso, pudiendo ésta tener como máximo un cuarto (¼) del frente del predio, con un ancho mínimo de 3.50 metros.

**Capítulo Segundo
SEÑALIZACION VIAL**

NUMERO 126°. Señalización Vial. La señalización horizontal y vertical dentro del área municipal deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Transporte y el Instituto Nacional de Vías y las normas internacionales acogidas por dichos entes.

Se debe diseñar una placa de señalización vial, en la que se indique al usuario en que barrio se encuentra; cuyo plano se deje entrever, y le indique cual es el número de la calle o Avenida según su posición, el servicio, el sentido que debe tomar para el tránsito vehicular.

Con esta señalización se aplicará en toda vía pública que debe ser identificada con una placa que indique su clase y número, la cual será fijada en las esquinas. Con este principio se evitará ambigüedades en la nomenclatura y crear una tradición urbana que a la postre se convierte en un sentido de pertenencia y es la forma más económica de educar cultura ciudadana.

Con esta señalización vial, también se educará a los conductores de cual es el sentido de la vía y se establecerá desde ya una organización para el futuro del tránsito masivo.

De conformidad con el código de urbanismo y tomando los mismos ejes de referencia de nomenclatura y teniendo en cuenta la tradición de la vías se establecerá que las vías V-1 serán las Calles 19, La 25, La 32, y la 38 y las avenidas 4, la 1E, la 9A y la 9B estas vías serán de doble sentido.

La calle 20 tendrá el sentido de una vía en un solo sentido hacia el este del municipio.

La calle 21 tendrá sentido opuesto y así sucesivamente.

La calle 18 tendrá el sentido de una vía en un solo sentido y estará orientada hacia el Oeste del municipio.

La calle 17 tendrá sentido opuesto y así sucesivamente.

Las calles que utilicen sentido alfabético seguirán con la misma secuencia hasta encontrar la próxima calle principal, la cual tomará el sentido opuesto de la anterior principal sin importar si coincide el sentido vial de su inmediata anterior.

Se establecerá que las avenidas 11, la 10, la 8. la Transversal 7ª, la 4 y la 1E serán vías de doble sentido.

La avenida 9 tendrá sentido de un solo sentido hacia el Norte

La Avenida 7 tendrá el sentido opuesto y así sucesivamente.

PARAGRAFO. La Secretaría de Tránsito Municipal, con la colaboración de Planeación Municipal, control urbano, La secretaria de Obra Públicas del Municipio y la asesoría de Planeación Departamental, serán las encargadas de la planificación, distribución espacial y determinación de la localización específica de las señales viales, de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia, hasta tanto no se haya elaborado y aprobado el Plan Vial y de Transporte Municipal.

**Capítulo Tercero
ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y
EXPENDIO DE COMBUSTIBLES**

NUMERO 127°. Estación de servicio. Es el establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de combustibles

líquidos derivados del petróleo, excepto gas licuado de petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible, además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento de motor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías, accesorios y demás servicios afines.

Las estaciones de servicios también podrán disponer de instalaciones y equipos para la distribución de gas natural comprimido (GNC) para vehículos automotores, caso en el cual se sujetarán a la reglamentación específica vigente del Ministerio de Minas y Energía

PARAGRAFO. Todo lo relativo al diseño, construcción y pruebas de la instalación y operación de plantas de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y de otros combustibles derivados del petróleo, se regirá por las normas vigentes y por lo dispuesto sobre la materia en el presente Estatuto.

NUMERO 128°. Competencia. Corresponde a la Alcaldía Municipal, aprobar o negar las peticiones sobre ubicación y funcionamiento de las estaciones de servicio de conformidad con la presente reglamentación, otorgar las licencias de funcionamiento a los distribuidores minoristas y ejercer la vigilancia y control de todo lo relacionado con el manejo, distribución, comercialización y cumplimiento de todas las normas vigentes. (*Conc. Resol , Ministerio de Minas 8 2588 de 1994*)

Es competencia de Corponor otorgar la licencia ambiental en la construcción de estaciones de servicio de combustibles, depósitos de combustibles y plantas envasadoras y almacenadoras de gas. (*Num. 6 Art. 8, Decreto 1753 de 1994*).

PARAGRAFO. El diseño urbanístico para nuevas plantas de almacenamiento y distribución de combustibles al por mayor que se pretendan construir en el territorio del municipio, deberá contemplar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento, una zona libre interna de retiro con relación a todos los linderos del terreno, lo suficientemente amplia, que garantice a la misma instalación un aislamiento propio que la mantenga aislada de los desarrollos urbanos que se puedan generar en el futuro a su alrededor. Sobre dicho retiro no se podrán localizar tanques de almacenamiento de combustibles de ningún tipo. Para este tipo de desarrollo, Planeación Municipal podrá hacer exigencias específicas en búsqueda de la seguridad colectiva, las cuales se concretarán por medio de Acuerdo Municipal.

NUMERO 129°. Clasificaciones y definiciones. Los establecimientos de expendio y distribución a que se refiere el artículo anterior se clasifican en estaciones de servicio clase A y clase B y estaciones de servicio privado, de conformidad con lo establecido en el artículo 2, del Decreto 353 de 1991 que para el efecto las define así:

- *Estación de servicio clase A:* Es el establecimiento de comercio que además de vender combustibles tiene instalaciones adecuadas para prestar dos o más de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo y reparaciones menores. Además, puede disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

- *Estación de servicio clase B:* Es el establecimiento de comercio que además de vender combustibles puede tener instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

- *Estación de servicio privado:* Las instalaciones pertenecientes a una empresa o institución destinadas exclusivamente al servicio del suministro de combustible para sus automotores. Se exceptúan de esta clasificación, las estaciones de servicio de transporte colectivo, las que también están obligadas a prestar el servicio al público excepto cuando estén totalmente cercadas.

NUMERO 130°. Ubicación de surtidores. Las islas o zonas sobre las cuales se han de localizar los surtidores de gasolina dentro del área de circulación de los vehículos en las estaciones de servicio de clases A y B, se deben construir manteniendo una distancia mínima de nueve (9) metros entre bordes de islas para aquellas que sean paralelas entre sí, área de separación destinada a la circulación vehicular; cada isla podrá disponer de un máximo de cuatro (4) surtidores.

NUMERO 131°. De la localización. Las estaciones de servicio se podrán ubicar en las zonas rurales o urbanas y todos sus tanques de almacenamiento de combustibles estarán enterrados. (*Conc. Art. 3, Decreto 353/91.*)

PARAGRAFO. Por razones debidamente comprobadas de condiciones geológicas especiales, circunstancias geográficas, elevado nivel freático, o limitaciones de fluido eléctrico, podrá autorizarse la instalación de tanques de almacenamiento en superficie con medidas de seguridad, tales como muros de retención y tuberías de respiración de acuerdo con lo establecido en los artículos 66 y 67 del Decreto 283/90.

NUMERO 132°. Ningún tanque de combustible de las estaciones a que se refiere esta sección podrá quedar a una distancia menor de sesenta (60) metros de edificios institucionales, polideportivos, templos, teatros, estadios, plazas de toros, supermercados, centros comerciales, hoteles y demás sitios de alta densidad poblacional y que como tales hayan sido expresamente autorizados por Planeación Municipal, o de los no autorizados que se encontraren ya ubicados con anterioridad a la solicitud para la localización de las estaciones de servicio, caso en el cual deberá exigirse la legalización del uso. (*Conc. Art. 7, Capítulo I, Decreto 283/90.*)

PARAGRAFO 1. Ningún proyecto de alta densidad poblacional podrá situarse a distancia menor de la señalada, cuando previamente se haya autorizado una estación de servicio, salvo si dicha estación se retira del lugar. (*Conc. Parágrafo, Art. 7,*

PARAGRAFO 2. Para los efectos del presente artículo, entiéndese por edificio institucional, aquel donde se prestan los servicios que directa o indirectamente se asignan como función del Estado, tales como los de índole administrativa, judicial, educativa o de salubridad, etc.

NUMERO 133°. Las estaciones de servicio clases A y B que pretendan localizarse sobre la autopista que atraviesa el municipio, tendrán un tratamiento especial en cuanto a sus accesos en la parte donde la configuración física de esta vía no está realizada en dos calzadas, y acorde con las disposiciones especiales que sobre la vía defina Planeación Municipal; por lo tanto, la factibilidad de uso del suelo será estudiada por esta oficina.

NUMERO 134°. En las áreas centrales de actividad múltiple definidas para el municipio, están prohibidas las estaciones de servicio clase A, B y las Privadas con accesos y salidas sobre las vías de transporte público dentro de tales áreas. Asimismo, las privadas para el servicio de vehículos de más de tres (3) toneladas.

Serán de uso restringido en las demás vías de las áreas centrales señaladas, las estaciones de servicio clase B, y las privadas para vehículos livianos.

NUMERO 135°. En terrenos localizados en zonas aledañas a glorietas, se permitirá la ubicación de estaciones clases A y B, cuando se disponga de vía de servicio paralela al tramo de mezclamiento vehicular de la glorieta y sus accesos y salidas se efectúen por dicha vía.

NUMERO 136°. Especificaciones para accesos. Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente definidas por señales visibles; además se construirán siguiendo el sentido de circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco (45) grados para vías regionales y arteriales y de sesenta (60) grados para las vías de servicio, ángulos que serán medidos desde el borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete (7) metros.

Las entradas y salidas de una estación de servicio de las clases A y B, estarán separadas entre sí, como mínimo, doce (12) metros. La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho (18) metros en vías arteriales y de doce (12) metros en vías de servicio.

PARAGRAFO. La calzada de las entradas y salidas en la estación de servicio llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible.

NUMERO 137°. Normas de construcción para estaciones de clases A y B. De conformidad con las disposiciones nacionales aplicables y además de lo dispuesto sobre áreas y retiros en los artículos siguientes, las estaciones se regirán en cuanto a las especificaciones de edificación, por las normas

generales sobre urbanismo y construcción establecidas en el presente Estatuto y por las que estableciere el municipio.

Las especificaciones de tanques subterráneos y sus accesorios, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 283 de 1990, Capítulo III, Parte B.

NUMERO 138°. Normas de construcción comunes a las diferentes estaciones. Los diferentes tipos de estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes normas específicas de construcción:

- a. La separación mínima entre las islas surtidoras y las edificaciones de una estación de servicio o llenado o entre estas y el lindero del lote, será de seis con cincuenta (6.50) metros.
- b. Los tanques de combustible y demás depósitos de materiales inflamables, deberán disponerse en forma subterránea, sin ubicarse bajo ninguna edificación o vía pública; sus extremos deberán estar a tres (3) metros como mínimo con respecto a las edificaciones más próximas, exceptuando aquellos retiros mayores que se deban conservar por disposición de Planeación Municipal. Los muros divisorios tendrán una altura mínima de cinco (5) metros.
- c. Los lavaderos, engrasaderos, gatos elevadores y toda construcción perteneciente a la estación de servicios, se podrán ubicar hasta una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos del lote, pero deberá respetarse aquellos retiros mayores que establezca Planeación Municipal.
- d. Para fines de protección del peatón, entre el andén de la vía y el piso de la estación de servicio, se deberá construir una zona verde de un metro con cincuenta (1.50) de ancho.
- e. Con fines de aislamiento y para darle un carácter más urbano a las estaciones de servicio, deberán cumplir además con un porcentaje de área verde sobre el área bruta urbanizable, que será del tipo 2 debe ser concordante con la mayor de las que queden estipuladas en cesiones gratuitas

NUMERO 139°. Disposiciones varias. Para la construcción de los diferentes tipos de servicios internos a la estación, se tendrá en cuenta también las siguientes disposiciones varias:

- a. Los terrenos ocupados por estaciones de servicio de clases A y B, serán dedicados exclusivamente a este fin, de conformidad con las características de servicios consignados en la definición correspondiente de cada clase. En ningún caso se tolerará la adecuación de éstos para sótanos o vivienda. (*Conc. Art. 59, Decreto 283/90*)
- b. Todas las estaciones de servicio deberán poseer instalaciones sanitarias apropiadas para uso exclusivo de sus trabajadores y otras independientes para uso del público, localizadas en sitios de fácil acceso y conservadas

en perfecto estado de limpieza y funcionamiento. (Conc. Art. 56, Decreto 283/90)

- C. Los muros de cierre, serán medianeros o simplemente divisorios de las estaciones de servicio, en general estarán aislados por medio de un andén interior de 0.60 metros de ancho y de 0.20 metros de altura en toda su longitud y una barrera vertical de protección del muro, ubicada al borde del andén y en toda su extensión, conformada por elementos rígidos metálicos tales como rieles, perfiles, tubos, etc., distanciados dos (2) metros entre sí con una altura mínima de uno con cincuenta (1.50) metros y debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protección estará pintada en franja de 0.20 metros de ancho y con colores alternos amarillos y negro.
- d. Se debe dotar de piso duro en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares, toda el área de posible circulación vehicular dentro de la estación.

NUMERO 140°. Normas para seguridad en su funcionamiento. Para un adecuado y seguro funcionamiento de las estaciones de servicio en general, se observarán las siguientes normas:

- a.No se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales que impliquen la prestación de servicios no autorizados en cada tipo de estación.
- b.Adecuada dotación de extinguidores de espuma, gas carbónico o polvo químico seco, y colocados en lugar visible.
- c.Prohíbese en todas las estaciones de servicios el consumo de cigarrillos, la venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones, parrillas de gas y carbón descubiertas.
- d.Las estaciones de servicio de clases A y B dedicadas a la venta permanente, transitoria o en consignación, de gases licuados de petróleo (GLP), deberán ceñirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energía para esta clase de actividades.
- e.Prohíbese el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo, con pasajeros en el interior del vehículo.
- f. Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio titular de los mismos podrá establecer mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la oficina de planeación municipal. Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad

técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el plan básico de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen. (Conc, Art. 20, Dec. 1504/98)

CUARTA PARTE DEL ESPACIO PUBLICO

Título Unico DISPOSICIONES GENERALES

NUMERO 141°. Espacio público. "Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público del municipio las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular; las áreas para la recreación pública, activa o pasiva; para la seguridad o la tranquilidad ciudadana; las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías; fuentes de agua, parques, zonas verdes y similares; las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos domiciliarios, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituya por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo". (Conc. Art. 5, Ley 09 de 1989).

Además el espacio público lo comprende los siguientes aspectos:

- a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en el Decreto 1504-98. (Conc. Art. 3, Dec. 1504. de 1998).

PARAGRAFO 1. Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. (Conc. Art. 5, Ley 9/89, Adicionado por el artículo 117 de la ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 2. El municipio debe incorporar dentro del ESTATUTO USOS DEL SUELO - 27

manejo de los Usos del suelo, la identificación precisa de los linderos reales de cada una de las áreas públicas localizadas en su territorio. Así mismo, podrá definir otras áreas públicas cuando en el Plan Básico de Ordenamiento se determinen como áreas de desarrollo prioritario. (Conc. Arts. 40 y 41, Ley 388 de 1997)

PARAGRAFO 3. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten. (Art. 6º, Dec. 1504 de 1998)

NUMERO 142º. Espacio público en actuaciones urbanísticas. La reglamentación establecida en el presente Estatuto, determinará, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de la ley 388 de 1997.

Planeación Municipal deberá especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter municipal. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación. (Art. 37, Ley 388 de 1997).

NUMERO 143º. El espacio público como sistema estructurante. La regulación y políticas de manejo del espacio público deben propender por consolidar un sistema estructurante y ordenador de los elementos que lo componen y del municipio, que posibiliten relacionar, integrar y articular los diferentes espacios públicos, sectores y equipamientos generadores de movilidad peatonal y vehicular.

NUMERO 144º. Elementos constitutivos del espacio público. Son elementos constitutivos y complementarios del espacio público los siguientes:

I. Elementos constitutivos

1. Elementos constitutivos naturales:

a) Areas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas;

b) Areas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por:

i) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;

ii) Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;

c) Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:

i) Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y

ii) Areas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

2. Elementos constitutivos artificiales o construidos:

a) Areas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:

i) Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, Cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardineles, cunetas, ciclistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles;

ii) Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos;

b) Areas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre;

c) Areas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de

manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos;

d) Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos;

e) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

II. Elementos complementarios

a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.

Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques;

b) Componentes del amoblamiento urbano

1. Mobiliario.

a) Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones;

b) Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos;

c) Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales;

d) Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles;

e) Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores;

f) Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras;

g) Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

2. Señalización

a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana;

b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias;

c) Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje;

d) Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas;

e) Elementos de señalización aérea.

PARAGRAFO 1. Los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población, se clasifican en:

a) Elementos del nivel estructural o de influencia general en el orden regional o metropolitano.

b) Elementos del nivel local, zonal y barrial al interior del municipio.

(*Conc. Art. 5º, Dec. 1504 de 1998*)

PARAGRAFO 2. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite el acceso a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad o analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la ley 361 de 1,997 y aquellas que la reglamenten

PARAGRAFO 3. Planeación Municipal determinará estos elementos en cada una de las zonas que se determinen en el manejo de usos del suelo.

NUMERO 145º. Restitución de elementos del espacio público. 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.

PARAGRAFO. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las restituciones de que trata el presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones del municipio. (*Art. 127, Ley 388 de 1997*).

NUMERO 146º. Fondos de compensación. Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, la administración municipal podrá constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios. (*Art. 49, Ley 388 de 1997*)

NUMERO 147º. Cambio de uso de los bienes de uso público incluidos en el espacio público. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes. Se deberán incluir en esta norma los terrenos que debieron destinarse para uso público y que no se les haya dado todavía dicha destinación.

Para las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales que sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o las que por su ubicación sean inconvenientes para el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles,

se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial. Los antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles. *(Conc. Art. 21, Dec. 1504 de 1998)*

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. *(Art. 6, Ley 09 de 1989)*

NUMERO 148°. Usos eventuales del espacio público. Planeación Municipal podrá autorizar el uso de áreas públicas por parte de entidades privadas para otros usos, siempre y cuando estos sean compatibles con el establecido en el sector y con la condición del espacio. El Municipio celebrará un contrato, que en ningún caso generará derechos para la entidad o persona contratista y deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular. *(Conc. Art. 19, Dec. 1504 de 1998)*

NUMERO 149°. El Municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano, podrá autorizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

La construcción de este tipo de enlaces implica la expedición de una licencia por parte de la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá realizar un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, además de verificar la coherencia de las obras propuestas con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen. *(Conc. Art. 24, Dec. 1504 de 1998)*

NUMERO 150°. Instalación de Pasacalle. Para la instalación de pasacalle se deberá cumplir con las siguientes normas:

1. Solicitar el correspondiente permiso ante la Oficina de Planeación Municipal.
2. Ser instalado sobre una vía, sostenido sobre elementos diferentes a los de infraestructura de tendido de redes de energía.
3. La longitud no debe ser menor de seis (6) metros, ni mayor de ocho (8) metros.
4. La altura no debe ser menor de 0.50 metros ni mayor de 1 metro
5. La distancia en altura sobre la calzada no debe ser menor de cuatro (4) metros.
6. Deberá estar confeccionado en tela o en plástico.

NUMERO 151°. Instalación de Pendones. Para la instalación de pendones se deberá cumplir con las siguientes normas:

1. Solicitar el correspondiente permiso ante la Oficina de Planeación Municipal.
2. Ser instalado sobre elementos diferentes a los de infraestructura de tendido de redes de energía y en ningún caso en árboles, semáforos o señales de tránsito.
3. No podrá ser mayor de un (1) metro por 0.70 metro.
4. La distancia en altura sobre la calzada no deberá ser de tres (3) metros.
5. Deberá estar confeccionado en tela o en plástico.

NUMERO 152°. Tiempo de Instalación. El tiempo que se permitirá mantener instalado un pasacalle o un pendón será de treinta (30) días.

PARAGRAFO. Los pasacalles y pendones serán instalados y retirados por el Cuerpo de Bomberos del Municipio.

NUMERO 153°. Elaboración de Murales. Para la elaboración de murales deberá cumplir con las siguientes normas:

1. Solicitar el permiso correspondiente ante la Oficina de Planeación Municipal.
2. Pintarse sobre muros de cerramiento de lotes vacíos o usados para estacionamientos o talleres.
3. La superficie del muro deberá estar pañetada o pintada.
4. Su tamaño no debe ser mayor del 60% del área del muro.

NUMERO 154°. De los Andenes. Andén es la superficie lateral de una vía vehicular destinada al tránsito peatonal y comprendida entre el sardinel y la línea de demarcación del espacio privado ancho mínimo de 2.0 metros.

El andén deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que sea de material firme, estable y antideslizante.
2. Que la altura con respecto a la calzada esté comprendida entre 10 y 15 cms.

NUMERO 155°. Rotura de Calzadas. Para romper una calzada se requiere de un permiso por parte de Planeación Municipal y la presentación por parte del constructor de una garantía de seriedad para resanar la rotura de la vía en el mismo material a entera satisfacción de Obras Públicas Municipales.

El monto de la garantía será el equivalente de multiplicar el área de la rotura por el precio unitario por metro cuadrado. El precio por unidad deberá ser suministrado por la Secretaría de Obras Públicas, de acuerdo a los precios vigentes a la fecha.

El cumplimiento de la acción de parte del constructor no superará los treinta días, luego de la culminación de los trabajos, la ampliación de la vigencia en eventos extraordinarios será de responsabilidad de la Secretaría de Obras Públicas y la Oficina de Control Urbano.

QUINTA PARTE URBANISMO Y CONSTRUCCION

Título Primero ASPECTOS GENERALES

NUMERO 156°. Concepto de Urbanismo. Comprende el diseño de las medidas de todo orden que deben establecer los organismos de planeación, con miras a lograr el desarrollo racional y humano del Municipio.

NUMERO 157°. Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales. (*Art. 3, ley 388 de 1997*)

NUMERO 158°. Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística del municipio, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. (*Conc. Art. 8, Ley 388 de 1997*).

NUMERO 159°. Acciones urbanísticas: Las siguientes acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. (*Conc. Art. 8, Ley 388 de 1997*).

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

4. Determinar proyectos y/o planes de parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de Viviendas de Interés Social.

8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con Corponor, para su protección y manejo adecuados.

13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

PARAGRAFO. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. (*Conc. Art. 8, Ley 388 de 1997*).

NUMERO 160°. Actuación urbanística pública. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas y reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la Ley 388 de 1997.

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

PARAGRAFO 1. Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas el municipio deba realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 2. En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrolle, las entidades municipales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la Ley 388 de 1997 y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de Vivienda de Interés Social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993. (Art. 36, Ley 388 de 1997).

Título Segundo DESARROLLO POR PARCELACION

NUMERO 161°. Desarrollo por parcelación. Se entiende por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, edificados o no, ubicados en el sector rural del municipio.

NUMERO 162°. Parcelación rural y de recreo. En las zonas rurales se pueden presentar los tipos de parcelación de recreo o vivienda campestre y rural.

1. Parcelación de recreo o vivienda campestre. Es el sitio acondicionado para recreo y descanso, en el cual el morador del inmueble no tiene permanencia continua, por lo general está organizada con una administración única, se construyen casas con características muy similares a las urbanas, donde se comparte el aire, el paisaje, el silencio y la tranquilidad.

2. Parcelación rural. Es la división de la zona rural con el fin de utilizar los predios primordialmente para usos agrícolas. Se caracteriza porque el usuario la ocupa permanentemente, su desarrollo urbanístico está en concordancia con la cultura del hombre del campo. Las viviendas, edificaciones y obras de

infraestructura sirven de apoyo a las actividades agropecuarias.

PARAGRAFO 1. En ambos tipos de parcelaciones las construcciones no deberán afectar visualmente el paisaje, contaminar los suelos, el agua y el aire, y contribuirán a aprovechar eficientemente los recursos; por lo tanto, las exigencias ambientales y urbanísticas para las parcelaciones de recreo y rural serán similares.

PARAGRAFO 2. Queda a discreción de Planeación Municipal hacer exigencias adicionales, dependiendo de las características del proyecto que se presente.

NUMERO 163°. Aspectos que comprenden las normas para los desarrollos por parcelación. Con el fin de lograr un desarrollo armónico con el sector rural, se reglamentarán bajo los siguientes criterios

- Areas Mínimas

1. Parcelación de recreo o vivienda campestre.

a. El área mínima de parcelación de lotes, cuya pendiente no sea superior al cinco por ciento (5%) en los sectores de las veredas Aguilinda, Los Vados, La Garita, Corozal y California será de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados, de los cuales el propietario debe dejar el 70% del área para destinarlo a la protección y conservación de la vegetación nativa existente.

b. El área mínima de parcelación de lotes, cuya pendiente este entre el cinco (5) y el diez y seis (16) por ciento, en los sector rural del municipio, será de dos (2) hectáreas, de los cuales el propietario debe dejar el 70% del área para destinarlo a la protección y conservación de la vegetación nativa existente.

c. El área mínima de parcelación de lotes, cuya pendiente sea mayor del diez y seis (16) por ciento, en los sector rural del municipio, será de cinco (5) hectáreas, de los cuales el propietario debe dejar el 70% del área para destinarlo a la protección y conservación de la vegetación nativa existente.

e. Normas de construcción. Las normas relacionadas con altura máxima, retiro frontal mínimo a eje de vía, laterales y de fondo, e índices máximos de ocupación, propenden por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el entorno en que se ubican.

2. Parcelación rural.

Parcelación en la zona rural deberá estar sujeta a la UAF determinada por la UMATA, según la metodología nacional, y en todo caso varía según las características físicas de cada lugar.

- Altura máxima: - 2 pisos para uso residencial y comercial
- 3 pisos para uso recreativo

- Retiro frontal mínimo a eje de vía: En las del orden nacional, se tomará lo ordenado por INVIAS, en las interveredales o intermunicipales se dejara un retiro mínimo de 15 m.

Espacio público: Se aplicará lo dictado en los N° 141° (espacio público), N°143° (el espacio público como sistema estructurante) en adelante hasta terminar el Título Unico de la Cuarta Parte del presente Estatuto.

- Suelo de cesión y de equipamiento comunitario. Las exigencias de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios tienen como objetivo conformar áreas que le permitan a la Administración Municipal la instalación de los servicios institucionales que requiera la comunidad residente en las zonas rurales.

- Suelos de destinación especial. La parcelación en zona rural debe cumplir con las normas nacionales como el Decreto 1449 de 1977 y normas que lo adicionen o modifiquen, que exigen dejar en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras, así como cumplir con los retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con miras a proteger el medio ambiente y el sistema orográfico del suelo rural.

- Vinculación al sistema vial primario. Toda parcelación deberá quedar claramente vinculada al sistema vial primario, procediendo a respetar las afectaciones consignadas en el Plan Vial, contribuyendo de este modo a la conformación de la red vial veredal.

- El diseño de la infraestructura de la parcelación debe permitir la posibilidad de incorporación a los sistemas de acueducto, energía y disposiciones residuales.

NUMERO 164°. Normas aplicables a las viviendas aisladas en el suelo rural. La vivienda rural aislada corresponde en la mayoría de los casos a vivienda campesina, y como tal tendrá especiales consideraciones con respecto a las exigencias normativas en cuanto a sus aspectos constructivos, debiendo de todas formas observar lo relacionado con retiros mínimos a vías, a quebradas y nacimientos, tratamiento a aguas residuales, protección al ambiente, etc.

Título Tercero DE LOS DESARROLLOS POR CONSTRUCCION

NUMERO 165°. Desarrollo por construcción. Son acciones encaminadas a la construcción de todo tipo de edificios, su ampliación, remodelación o adecuación.

NUMERO 166°. Ambito de aplicación de las normas de construcción. Los aspectos comprendidos en las normas de construcción son aplicables a los suelos urbano, rural y de expansión urbana del municipio y para edificaciones aisladas, independientes y en urbanizaciones o parcelaciones.

NUMERO 167°. Normas sobre desarrollo por construcción. Las normas sobre desarrollo por construcción deben regular los aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o

aptitud de las estructuras y en particular de las edificaciones, para el desenvolvimiento de las actividades relacionadas con los usos principales, complementarios y compatibles a los cuales se destina la edificación. Estos aspectos son los siguientes:

- Relacionados con la calidad ambiental y el espacio público: Alturas, definiciones de retiros, tratamientos de fachadas, antejardines, arborización, marquesinas y tapases, etc.
- Referentes a la salubridad de las edificaciones: Exigencias de iluminación, ventilación, patios y vacíos.
- Relacionados con la seguridad física de los usuarios de las edificaciones: Tratamiento a los lotes en construcción, normas de seguridad contra incendios, especificaciones técnicas sobre andenes, escaleras y similares.
- Relacionados con la accesibilidad y funcionalidad de las edificaciones: Ascensores, rampas de acceso a sótanos y semisótanos, exigencias de parqueo, reformas y adiciones.
- Referente a redes de infraestructura para servicios públicos y telecomunicaciones.

PARAGRAFO. Los aspectos que contemplan cada uno de los temas anteriores serán aplicables a los desarrollos urbanísticos con construcción simultánea, sin perjuicio de las normas generales y específicas que para ellos se determinen.

NUMERO 168°. Relación con el espacio público. Las edificaciones deben partir de los parámetros que le sean definidos por alineamiento, para la generación del espacio público y por los retiros adicionales, si los hubiere. Cumplirán además, con las disposiciones que sobre los sistemas orográficos e hidrográficos tuviere el terreno, así como los relacionados con la preservación de la arborización existente y de las calidades ambientales del sector que constituyen su entorno inmediato.

Título Cuarto DEL DESARROLLO POR URBANIZACION

Capítulo Primero DISPOSICIONES GENERALES

NUMERO 169°. Urbanización. Es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión, a través de la dotación de servicios básicos o de infraestructura vial y de zonas libres comunales o recreativas, queda plenamente vinculado a la malla urbana y habilitado para la construcción de edificaciones aptas para el funcionamiento de usos urbanos allí permitidos por la reglamentación vigente para el sector donde se ubica.

Los programas de carácter institucional como educativos, religiosos, de salud, recreativos, tendrán tratamiento especial en el trámite y en cuanto a la reglamentación, dependiendo de su uso.

NUMERO 170°. Clases de urbanizaciones. Con base en el uso predominante que persiguen, las urbanizaciones admiten la siguiente clasificación:

a. Urbanización Residencial (U.R.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.

b. Urbanización Comercial (U.C.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil, y sus usos complementarios.

c. Urbanización Industrial (U.I.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y ensamblaje de productos y sus complementarios.

d. Urbanización Especial (U.E.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.

Salvo las disposiciones particulares que se establecen en este Estatuto, las urbanizaciones especiales son objeto de reglamentación específica por parte de Planeación Municipal.

e. Urbanización Mixta (U.M.). Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles, de las enunciadas en este artículo. Es el caso de la urbanización residencial - comercial (U.M.R.C.) y de comercio - industria (U.M.C.I.).

NUMERO 171°. Ambito de aplicación. Las normas que regulen el proceso de desarrollo por urbanización serán aplicables a las urbanizaciones en los suelos urbano y de expansión del municipio.

NUMERO 172°. Aspectos que comprenden las normas para la regulación del proceso por urbanización. Las normas para el proceso de urbanización regulan los aspectos mediante los cuales se establecen las condiciones físicas, de infraestructura vial y de servicios básicos, y el sistema de espacio público y recreativo, requeridos para el funcionamiento de usos urbanos, la ulterior construcción apta para tales usos. De acuerdo con las características propias del lugar de localización, las normas han de referirse a los siguientes aspectos:

- . Regulación de las condiciones de higiene, protección del sistema ecológico, salubridad, contaminación y riesgo de inestabilidad e inundación del proyecto y del sector de incidencia.

- . Vinculación a la malla urbana, con el fin de garantizar el adecuado abastecimiento, accesibilidad y funcionamiento del proyecto, mediante la conexión a las redes generales de infraestructura vial y de servicios básicos, y a través de un eficiente trazado de vías peatonales y vehiculares, que permitan el acceso y la circulación al interior del proyecto.

- . Zonas verdes y servicios colectivos, para garantizar la dotación de superficie y amoblamiento para recreación activa y

pasiva y de equipamiento requeridas por el proyecto y el sector donde éste se ubica.

- . Parquaderos. Para la dotación de servicios de parqueo privado y para visitantes.

NUMERO 173°. Obras requeridas por los sectores en particular. Con el propósito de regular la ejecución, dotación y mantenimiento de las obras especiales, requeridas por cada desarrollo urbanístico, se podrá exigir a sus responsables la ejecución de obras especiales como rellenos, explanaciones, puentes peatonales, estaciones de bombeo, instalaciones locales para la disposición y manejo de residuos sólidos, y los tratamientos estarán en función de los resultados de los estudios técnicos y del concepto de CORPONOR.

NUMERO 174°. Intensidad en el aprovechamiento del suelo. Con el objeto de definir las densidades de los sectores, acordes con sus posibilidades de desarrollo, se deberá establecer densidades máximas por hectárea, áreas mínimas de lotes o índices de construcción y ocupación.

NUMERO 175°. Estudios técnicos de los impactos de los desarrollos urbanísticos. La necesidad de controlar efectivamente el impacto ambiental implica la elaboración de estudios técnicos que contemplen las relaciones e incidencias del programa propuesto, con respecto al sector donde se ubicará.

El contenido del estudio técnico podrá referirse esencialmente a aspectos físicos, bióticos, sociales y geológico - geotécnicos, entendiéndose éste último como el realizado sobre un terreno determinado y zonas circundantes de influencia, con el objeto de definir su ocupación con las estructuras por construir y evaluar las consecuencias de las modificaciones del terreno causadas por la construcción de obras de urbanización y por la construcción de edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular.

Dicho estudio será exigido según las condiciones del terreno, con el fin de determinar, entre otros, la potencialidad del riesgo geológico e hidrológico, la complejidad del proyecto y el tamaño del terreno.

NUMERO 176°. Sistema vial y de transporte público. Las secciones mínimas de las vías públicas vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanísticos serán establecidas en las normas reglamentarias, al igual que los requerimientos de vías para el transporte público según la magnitud del proyecto.

NUMERO 177°. Areas de cesión al municipio. Acorde con los requerimientos que se generen, según la tipología y la ubicación de los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el municipio, se podrán exigir las cesiones de las siguientes áreas:

- . Areas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que posibiliten la continuidad del desarrollo vial del municipio.

- Zonas verdes y servicios colectivos que van a ser de uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre estas áreas, salvo las casos que no exija la cesión. Los servicios colectivos no son de obligatoria cesión.

NUMERO 178°. Compensación de las obligaciones de cesión. Planeación Municipal podrá exigir o autorizar que se compense total o parcialmente la obligación de cesión de zonas verdes y servicios colectivos, en dinero o en otros inmuebles, cuando el terreno que debería ser cedido no sea utilizable por su área o ubicación, o cuando su ubicación no sea conveniente o necesaria para la urbanización o para el sector. Si el pago es en dinero se consignará a favor del municipio el equivalente al valor del área que debería ser cedida según el avalúo comercial actualizado en el momento del pago. Este dinero deberá ir a un fondo de destinación específica para la adquisición de inmuebles con los mismos fines en lugares apropiados y donde se requiera.

PARAGRAFO. Si el pago se realiza con otros inmuebles no localizados dentro del desarrollo urbanístico, Planeación Municipal y Secretaría de Obras Públicas podrá proponer otras áreas del municipio que presenten mejores requerimientos, o definirá la conveniencia en el sitio que se proponga por parte de los urbanizadores. La Secretaría de Hacienda y Tesorería Municipal fijará los parámetros y los términos de negociación por los cuales se acepta el área por compensar y todo deberá quedar incluido en la contabilidad del municipio y pasar a inventario del Banco de Inmuebles Municipal. (*Conc. Art. 15 numeral 2.6, Ley 388 de 1997*).

NUMERO 179°. Criterios para la graduación de los porcentajes que han de destinarse para las zonas verdes públicas y servicios colectivos. Las áreas que deben destinarse a zonas verdes públicas y servicios colectivos se determinarán estableciendo un porcentaje del área bruta del inmueble que se destinará, dependiendo de la franja de densidad y la zona mayor en donde estén ubicadas, la configuración del sector y las necesidades de áreas libres y de equipamiento que requiere según la tipología de la urbanización.

NUMERO 180°. Area verde privada. Cuando por magnitud del área por urbanizar se requiera incorporar una cantidad mayor de áreas verdes libres, se podrá establecer como obligación urbanística la conservación de un porcentaje del área bruta con esta destinación. Los porcentajes se definirán según la zona y las franjas de densidad donde se ubique la urbanización. Estas áreas podrán conservar el uso privado.

NUMERO 181°. Características de las áreas verdes recreativas y de los servicios colectivos. Las áreas verdes públicas y privadas y los servicios colectivos que se exijan de acuerdo con las presentes disposiciones deberán cumplir con condiciones apropiadas para su adecuado funcionamiento, útiles para los fines a los cuales haya que destinarse, aptas para las construcciones que allí se instalen, de fácil acceso a los usuarios y que no tengan afectaciones que impidan su utilización.

PARAGRAFO 1. Las áreas que deben ser objeto de cesión deberán ubicarse contiguas a las vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso y su carácter de espacio público y estarán acordes con los requerimientos de la comunidad que residirá en la urbanización y la del sector.

PARAGRAFO 2. Las zonas verdes por ceder y los servicios colectivos deberán ubicarse en áreas englobadas.

PARAGRAFO 3. La exigencia de áreas verdes libres privadas es procedente con respecto a terrenos con áreas mayores; estas áreas estarán representadas en zonas libres comunes privadas de uso recreativo, deberán entregarse engramadas y arborizadas, características que se deben mantener. Es admisible contar dentro de ellas las áreas verdes correspondientes a retiros, excepto los frontales, y se podrán ceder adicionalmente a favor del Municipio, a título gratuito, o preservarse como bien común del desarrollo urbanístico.

PARAGRAFO 4. El inmueble destinado a servicios colectivos deberá construirse en el área establecida para esta finalidad que se determinará acorde con el número de unidades de vivienda que se construyan o proporcionalmente al área total construida, según la zona donde se ubique o la destinación del desarrollo urbanístico.

También se podrá cumplir esta obligación con la construcción de servicios colectivos en otro sector de la ciudad o adecuando edificaciones de equipamiento colectivo existentes.

NUMERO 182°. Localización de nuevos desarrollos urbanísticos residenciales. Las urbanizaciones se podrán localizar dentro de los suelos urbano y de expansión, con excepción de las zonas que específicamente se restrinjan por razones de inestabilidad geológica, seguridad o ambientales o si hacen parte de las áreas de reserva para usos diferentes al residencial.

Para la ubicación de las diferentes tipologías de vivienda y con base en las características del sector se definirán a través de normas específicas las restricciones acordes con la utilización del suelo en términos de densidades residenciales.

1. Intensidad de aprovechamiento del suelo, índices de ocupación y construcción. Una vez localizado el desarrollo urbanístico residencial se fijarán los criterios para el manejo de la ocupación del suelo y la intensidad de su utilización, expresada en índices de ocupación y construcción para edificaciones multifamiliares, y densidades máximas para desarrollos unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares, estos índices se graduarán con base en la franja de densidad en la cual se ubica el desarrollo y el área del lote.

PARAGRAFO. En áreas con mejor infraestructura vial y de servicios, podrán darse mayores índices para un mayor aprovechamiento en la utilización del suelo. Todo proyecto aportará, proporcionalmente a su área, factor de localización y tipología, densidad poblacional y sector de obligación, las áreas libres, las zonas verdes, o los lotes para los servicios colectivos y parqueaderos.

2. Parqueaderos. Los desarrollos residenciales y las edificaciones multifamiliares deberán disponer del servicio de parqueo de vehículos, tanto privado como de visitantes, de acuerdo con la dimensión del lote, el sector en el cual se ubica y con el número de unidades de vivienda contempladas por el proyecto. El número de celdas se definirá teniendo en cuenta tales parámetros de forma que corresponda a las características socioeconómicas del sector y los requerimientos específicos del desarrollo urbanístico.

NUMERO 183°. Sobre retiros. Para efectos de proveer a las edificaciones, a los sectores y a la ciudad misma de áreas libres y zonas verdes, y de proporcionar unas condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y visualidades lejanas a partir del espacio público, se relaciona la escala de las edificaciones frente al espacio público y se entablan aislamientos entre una y otra edificación, salvaguardando el disfrute del mismo.

Para el efecto se definen los siguientes retiros:

1. Retiro frontal mínimo a eje de vía. Es la distancia medida entre el eje de la sección pública de la vía o del proyecto vial, en caso de que exista, y el parámetro más externo de la edificación, la cual puede aumentar proporcionalmente con la altura de la edificación en algunos sectores.

2. Retiros mínimos entre fachadas. La distancia entre fachadas estará relacionada con el tratamiento de sus vanos.

3. Retiros a medianería y perimetrales. Dependiendo del área del lote y de la zona en que se ubique el proyecto urbanístico residencial se exigirán retiros a medianería o retiros perimetrales.

4. Retiros laterales y de fondo entre lotes aislados. Son los que se establecen para separar los lotes destinados para la vivienda aislada o apareada.

5. Retiros de protección. Se establecen con respecto a las corrientes naturales o artificiales de agua, y a las áreas de conservación forestal.

6. Separación de usos. Su objetivo es minimizar los impactos que algunos usos puedan causar sobre este tipo de desarrollo.

NUMERO 184°. Locales y edificaciones comerciales en zona residencial. Se podrán proyectar locales comerciales en las edificaciones destinadas para el uso de vivienda, y su reglamentación se fijará de acuerdo con el área y por los niveles de saturación, tendientes a conservar la prevalencia del uso residencial y a prestar un servicio a nivel local.

En edificios multifamiliares se permite la adecuación de áreas para locales comerciales en semisótano o en primer piso, por edificio, y su área dependerá del sector donde se ubique el desarrollo urbanístico.

Tratándose de urbanizaciones podrá destinarse un porcentaje del área de ocupación del predio al desarrollo de locales

comerciales, como edificación independiente o en forma mixta con la vivienda, dichos porcentajes se definirán previendo la preservación del uso residencial y en áreas suficientes para los servicios complementarios al mismo.

NUMERO 185°. Conglomerado comercial. Corresponde a una denominación genérica para los establecimientos destinados a la actividad comercial o de servicios, clasificados de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental y urbanístico en: centro comercial, pasaje comercial y el almacén por departamentos.

PARAGRAFO. Se consideran partes integrantes de los conglomerados comerciales las áreas para parqueo, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las vitrinas y las áreas de servicios comunes.

1. Localización. Los conglomerados comerciales se consideran con carácter de uso restringido cuando se proyectan en zonas residenciales. En todos los casos será objeto de análisis específico con el fin de evaluar los impactos que puedan producir en cada zona en particular, por condiciones de accesibilidad, volumen, cargue y descargue de mercancías, parqueo, congestión, entre otros aspectos, de conformidad con los conceptos consignados en el presente Estatuto y con las normas específicas que se adopten al respecto.

En general los centros comerciales y almacenes por departamento podrán localizarse en suelo urbano y en los corredores turísticos; los pasajes comerciales sólo podrán ubicarse en zonas comerciales o de actividad múltiple.

2. Normas especiales. Para este tipo de establecimientos se fijarán disposiciones particulares, de acuerdo con el sector en el cual se ubiquen, su magnitud en cuanto a área y las condiciones específicas necesarias para su normal funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación común a todos los desarrollos por construcción y por urbanización, si fuere el caso.

NUMERO 186°. De los desarrollos para el comercio. Constituye desarrollo urbanístico para comercio aquellas edificaciones adecuadas primordialmente para los fines de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

1. Localización. Debido a los impactos que pueden generar sobre los diferentes sectores, los desarrollos para comercio se localizarán dentro de las áreas definidas como comerciales o de actividad múltiple mejor conformadas, de mayor cobertura e industriales. Se excluyen aquellas áreas comerciales y corredores que tengan una mayor relación con las zonas residenciales y áreas recreativas o turísticas.

2. Normas particulares. Además de las normas generales, comunes a los desarrollos por construcción y por urbanización, si fuere el caso, se definirán normas específicas tendientes a su buen funcionamiento y relacionadas con los aspectos viales, de parqueo, ocupación, tamaño de lotes y locales y altura admisibles.

NUMERO 187º. De los desarrollos para industria.

Constituye desarrollo urbanístico para la industria todo terreno adecuado primordialmente para el desenvolvimiento de las actividades industriales de transformación de materias primas y elaboración de productos.

1. Localización. Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones industriales se localizarán en las áreas y corredores industriales que se determinen para el Municipio.

2. Normas particulares. Mediante disposiciones particulares se definirán las exigencias relacionadas con áreas de lotes y locales, aspectos viales, de parqueo, cargue y descargue de mercancías, alturas, e índices de ocupación, además de las normas generales comunes a los desarrollos por construcción y urbanización.

NUMERO 188º. De los desarrollos para servicios. Se entiende por desarrollo urbanístico para los servicios las edificaciones destinadas a satisfacer las necesidades básicas o complementarias de la población.

NUMERO 189º. Disposiciones particulares. Considerando la diversidad de los usos adscritos a la tipología correspondiente a servicios, cada uno de los cuales presenta diferentes aspectos que requieren normas particulares, habrá de definirse una reglamentación específica para los servicios más usuales tales como hoteles, teatros, sales de cine, espectáculos ocasionales, establecimientos de esparcimiento público, servicios de salubridad, educativos, religiosos, funerarios y de velación, cementerios y afines, uso institucional y gimnasios.

PARAGRAFO. Planeación Municipal definirá reglamentaciones específicas para otro tipo de usos de servicio, que por sus condiciones de funcionamiento o de impacto así lo requieran.

Dentro de dichas normas además de los conceptos normativos comunes a otro tipo de reglamentaciones, podrán regularse conceptos de saturación o distancias entre usos, con el fin de reducir los impactos negativos en las zonas aledañas.

**Capítulo Segundo
NORMAS PARA TODA URBANIZACION**

**Sección Primera
NORMAS BASICAS**

NUMERO 190º. Requisitos Generales. El estudio de todo proyecto de urbanización en general y el estudio de urbanizaciones residenciales en particular requieren el análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes características:

a. Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.

b. Que ofrezca la posibilidad de accesibilidad y de instalación de servicios públicos domiciliarios: acueducto, alcantarillado, energía, aseo, recolección de basuras, gas y telecomunicaciones.

c. Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal, en la forma establecida en el presente Estatuto.

d. Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso de que estas existan, en conformidad con lo dispuesto en este Estatuto sobre la materia y

e. Que armonice con los usos previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y con el plano de zonificación general de usos del suelo .

PARAGRAFO. El análisis de que trata el presente artículo deberá ser entregado junto con el proyecto de la urbanización a Planeación Municipal.

NUMERO 191º. Estudios técnicos. Los interesados en adelantar proyectos de urbanización en el municipio deben presentar para su aprobación ante Planeación Municipal, un estudio urbanístico anexo al del proyecto de la urbanización, que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual se localizarán las edificaciones o instalaciones. Dicho estudio debe incluir la siguiente información:

a. Estudio geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico, de conformidad con todas las características y exigencias para este tipo de estudios (de suelos, estabilidad de taludes, etc.).

b. Disponibilidad de la prestación de servicios públicos domiciliarios, con información suficientemente detallada, y con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedido por la empresa que preste dichos servicios domiciliarios en el municipio, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de estos inmediatamente estén terminadas las obras de la urbanización.

c. Relación vial y de transporte público, que comprenda la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con el Plan Vial municipal y las secundarias que a juicio de Planeación Municipal se consideren convenientes y necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar las urbanizaciones aledañas con el terreno a urbanizar y que serán utilizadas por vehículos tanto del transporte público como particulares.

d. Estudio acerca de los servicios comunitarios públicos y zonas verdes del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto donde se muestre la suficiencia o insuficiencia de los existentes en su alrededor para servir a la población del nuevo asentamiento urbano proyectado, y con el fin de definir qué tipo de equipamiento comunitario debe aportar la nueva urbanización acorde con el volumen de población que vaya a albergar y a las necesidades del sector.

e. Plan de manejo o programa constructivo del proyecto

f. Levantamientos topográficos detallados.

NUMERO 192°. Redes de servicios públicos. Las redes que deben incluirse en los proyectos de urbanización, se extenderán en lo posible por área pública. Sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas, será obligatorio construir el respectivo gravamen de servidumbre en favor de la entidad que presta los servicios públicos en el municipio. El interesado debe tramitar ante la entidad que preste los servicios todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones. Estas redes deberán ser construidas por el urbanizador y en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

NUMERO 193°. Vinculación a la malla urbana. Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el urbanizador tendrá que construir las redes y vías principales necesarias para su vinculación. El urbanizador deberá presentar el proyecto correspondiente ante la empresa prestadora de servicios públicos y Planeación Municipal respectivamente, para su aprobación.

NUMERO 194°. Vías de acceso. Todo proyecto de urbanización comprendido dentro del suelo urbano y los desarrollos que se autoricen en el suelo rural y de expansión del municipio se ceñirán a las disposiciones del sistema vial contenidas en la parte tercera de este Estatuto y en el Plan Vial Municipal.

Para todo proyecto deberá contemplarse un acceso al terreno a urbanizar a través de una vía pública con la sección mínima de las vías de servicio, salvo que por fijación de vías obligadas el acceso deba disponerse por una de sección pública mayor.

NUMERO 195°. Trazado de las vías. Las vías de servicio serán proyectadas por el urbanizador, las demás serán proyectadas por Planeación Municipal para ser incorporadas como vías obligadas, de conformidad con lo dispuesto en la tercera parte - Del Sistema Vial - del presente Estatuto.

Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, en el trazado de las vías de una urbanización se dará continuidad a las existentes en los sectores adyacentes.

PARAGRAFO. Cuando una vía troncal, regional o arterial atraviese o limite una urbanización, se exigirán vías de servicio paralelas para el acceso a los lotes.

NUMERO 196°. Circuitos viales. Las vías vehiculares de toda urbanización deberán conformar circuitos con continuidad de circulación unidireccional o bidireccional completa hasta retornar al punto de partida, salvo imposibilidad manifiesta y comprobada sobre el terreno por Planeación Municipal. En caso de que alguna vía vehicular no tenga posibilidades de continuidad y conexión con otra, deberá rematarse en una área de viraje para los vehículos de acuerdo con las dimensiones mínimas que rijan al respecto para ellas, dichas áreas deberán

conectarse con otras vías de la urbanización o del sector por medio de vías peatonales que permitan su evacuación.

PARAGRAFO. En las vías que rematen en áreas para volteaderos de vehículos y que por disposición del terreno vecino, no urbanizado sea factible su futura prolongación, se deberán construir sus calzadas hasta el borde límite de la urbanización, sin obstáculos que impidan su futura continuación.

NUMERO 197°. Acceso directo a los lotes. Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de urbanización deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o privada.

Cuando los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

NUMERO 198°. Antejardines o retiros de protección. Todas las vías públicas y privadas de urbanizaciones deberán disponer de retiros laterales de protección o antejardín respecto de las edificaciones que se pretenda ubicar a lo largo de ellas, de conformidad con la jerarquización del sistema vial.

NUMERO 199°. Cesión de áreas al municipio. Para el otorgamiento de la licencia de urbanización, el urbanizador deberá ceder en favor del municipio, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia y si fuese el caso, el área requerida para retiros obligatorios.

Del mismo modo, deberá ceder todas aquellas áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas y las destinadas para servicios colectivos, que han de ser de uso público junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas, de conformidad con las normas mínimas establecidas por el presente Estatuto, salvo en los casos expresos en que por disposición de este mismo Estatuto no se exija su cesión.

Las zonas verdes correspondientes a la sección pública de las vías no se contabilizarán dentro de los porcentajes obligatorios de áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas, por que deben formar parte integral de la vía pública, y como tal deberán cederse .

PARAGRAFO 1. La reglamentación determinará, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de la ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 2. Para los distintos tipos de urbanizaciones y dentro de los límites establecidos por las normas mínimas en el presente Estatuto, Planeación Municipal dará concepto favorable o no, sobre la localización (si formarán parte integral

del proyecto, estarán fuera de él como especie de barrera de aislamiento y además si se ubicarán en un solo lugar) y características de las áreas a ceder por el urbanizador, para zonas verdes, y para servicios colectivos, buscando que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y que además se ajusten al planeamiento urbanístico más conveniente para el sector, bajo el criterio fundamental de que la población que ha de habitar o trabajar en la urbanización y aquella de los sectores aledaños, debe gozar de un adecuado espacio público para su realización como ser humano.

PARAGRAFO 3. Cuando parte del terreno a urbanizar esté destinado a los programas de zonas verdes por el Plan de Desarrollo Municipal, deberá cederse en dicha parte el área exigida para tal fin por las normas mínimas y se negociará con el urbanizador la diferencia que resultare. A falta de acuerdo, la parte del terreno afectada conservará la destinación prevista en el Plan y la parte restante del mismo será la considerada para el proyecto de urbanización y sobre ella se aplicarán todas las normas mínimas establecidas.

PARAGRAFO 4. El urbanizador deberá ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales, las de deportes y recreación y sus complementarias en las áreas proyectadas para zonas verdes, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para el efecto presentará junto con los planos correspondientes a la urbanización, los cuales serán sometidos a la consideración de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 5. Las fajas de terreno que los propietarios de la urbanización transfieran al municipio a título oneroso, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por las normas mínimas para zonas verdes y de servicios colectivos.

Los retiros para franjas de protección de cauces y canales son cesiones obligatorias y no hacen parte de las cesiones tipo 1 y 2.

NUMERO 200°. De las pendientes del terreno. Las áreas ubicadas dentro del perímetro urbano municipal con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) y que según los estudios geológicos y geotécnicos requeridos o realizados sean zonas inestables, no podrán ser consideradas en los proyectos de vivienda como área útil para ser ocupada con edificaciones.

NUMERO 201°. Aquellas áreas dentro del perímetro urbano municipal con pendientes mayores del treinta por ciento (30%) pero geológicamente estables, según los estudios técnicos geológicos y geotécnicos requeridos, podrán ser objeto de proyectos de vivienda de alto costo y baja densidad para niveles de población de estratos socioeconómicos altos, dentro de las normas que específicamente se establezcan para ellas, así como de proyectos especiales de tipo turístico o de uso diferente a la vivienda, sometidos a estudio en cada caso por Planeación Municipal, la cual podrá solicitar asesoría a Planeación Departamental para tomar su decisión.

NUMERO 202°. Areas geológicamente inestables. Estas áreas no podrán ser utilizadas en ningún tipo de desarrollo urbano y rural, estas serán declaradas como suelos de protección absoluta.

NUMERO 203°. Retiros obligatorios en cauces naturales y/o artificiales. Los retiros y tratamientos de las corrientes naturales de agua en cauces naturales y/o artificiales, permanentes o intermitentes tales como quebradas, caños, canales o similares dentro de la zona urbana que circulen por el terreno que es objeto de proyecto de urbanización o construcción, tendrán un retiro mínimo de diez (10) metros sobre ambos márgenes medidos a partir del borde del talud estable más alto. En todo caso son cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio.

PARAGRAFO 1. En aquellos desarrollos urbanísticos afectados por retiros obligatorios de corrientes naturales, podrán localizar las zonas de cesión para equipamiento comunal y zonas verdes, paralelas a estas franjas.

En todo caso estos retiros no hacen parte de las zonas de cesión para equipamientos.

PARAGRAFO 2. En urbanizaciones cerradas dichos retiros deberán mantenerse como área libre privada y no serán objeto de cesión al municipio, a menos que las entidades públicas que prestan servicios las requieran para paso de redes.

PARAGRAFO 3. El Acuerdo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial señala específicamente los retiros y tratamientos de las corrientes naturales de agua en cauces naturales y/o artificiales, permanentes o intermitentes localizados fuera de los suelos urbanos.

NUMERO 204°. Prohibición de rellenos en retiros obligatorios de cauces naturales. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados en la urbanización, no podrán ser vertidos a los cauces de quebradas y arroyos. Planeación Municipal y Obras Públicas se abstendrán de recibir las obras de urbanización y de suscribir las actas respectivas, cuando los urbanizadores violaren esta disposición. Los escombros deberán ser verticales en los sitios que disponga la Autoridad Municipal para ello, mientras se acondicione la escombrera Municipal.

NUMERO 205°. Tratamientos especiales a las corrientes naturales de agua. Los tratamientos especiales que requieren las corrientes naturales de agua serán hechos por el urbanizador o la entidad a quien corresponda, previa autorización escrita de Planeación Municipal, y de acuerdo con lo establecido en el N° 406 del presente Estatuto. OCTAVA PARTE, TITULO SEGUNDO, CAPITULO TERCERO

Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al municipio.

Tales espacios podrán ser utilizados por la entidad encargada de prestar los servicios públicos para la extensión de sus redes, caso en el cual el municipio constituirá en favor de la

entidad que presta los servicios públicos y a título gratuito los gravámenes de servidumbres correspondientes.

PARAGRAFO. El área de terreno que se libere por la modificación al curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la nación y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella.

NUMERO 206°. Canalización y sus variantes. Dentro del perímetro urbano municipal, en los sectores con pendientes inferiores al 16 %, los drenajes naturales ya sean permanentes o intermitentes, podrán ser rectificadas y canalizadas; en los sectores de topografía con pendiente entre el dieciséis (16%) y el treinta por ciento (30%), solo podrán ser canalizados siguiendo su cauce natural. Para los dos casos anteriores los urbanizadores deberán presentar los diseños ante la Secretaría de Obras Públicas Municipales, quien previa evaluación de la factibilidad técnica determinara su viabilidad.

Planeación Municipal determinará el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, como criterio general, que dichos retiros estén bordeados por vía pública vehicular laterales y zonas verdes de retiro obligatorio.

En terrenos con pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) se preservará y protegerá el cauce natural, y en los retiros se conservará y/o se establecerá cobertura vegetal. Planeación Municipal determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

NUMERO 207°. Protección forestal. Todo proyecto de urbanización se debe ajustar al Decreto - Ley 2811 de 1974 y las normas reglamentarias sobre protección de los recursos naturales, controlados por el Ministerio del Medio Ambiente. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número mayor de árboles por cada árbol que no sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener un desarrollo mínimo alcanzado de uno con veinte (1.20) metros de altura.

Para los efectos de control sobre la arborización existente en el terreno a urbanizar, el urbanizador debe presentar junto con la solicitud para aprobación de vías y loteo un plano de levantamiento topográfico del mismo a escala 1:1.000 con la localización de la arborización existente y de la propuesta especificando las especies de los árboles. Planeación Municipal será la encargada de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo y de comunicar por escrito a la autoridad ambiental correspondiente sobre los atentados contra los recursos naturales en su respectivo territorio.

Sección Segunda **DISEÑO Y CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES Y** **CONJUNTOS CERRADOS**

NUMERO 208°. Para los efectos del diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos cerrados de que trata el presente Estatuto se establecen los siguientes casos:

a. **Urbanizaciones y conjuntos nuevos.** A partir de la vigencia del presente Estatuto, se concederá la autorización de cerramiento del lote, tratándose de conjuntos, al momento en que se aprueben los planos de urbanización, si el interesado lo solicita expresamente cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello.

b. **Urbanizaciones y conjuntos ya aprobados.** Para las urbanizaciones y conjuntos aprobados como cerrados en fecha anterior a la vigencia del presente Estatuto, se les respetarán las condiciones con que fueron aprobadas y se les concederá la licencia al ser solicitada por el interesado, una vez se constate el cumplimiento por parte de éste de las condiciones antes establecidas en la fecha de aprobación.

Las variaciones que afecten las condiciones de la aprobación inicial para el cierre, deben someterse a los requisitos del presente Estatuto.

c. **Para urbanizaciones y conjuntos ya construidos.** En las urbanizaciones y conjuntos no cerrados construidos con anterioridad a la fecha de vigencia de este Estatuto, que ya dispongan de la respectiva licencia de construcción y sus propietarios deseen cerrarlos, no se podrá autorizar su cerramiento hasta tanto no cumpla con las áreas de cesión exigidas para conjuntos cerrados establecidos en el presente estatuto.

PARAGRAFO 1. Para su cerramiento se debe contar con la aprobación unánime de los propietarios de las edificaciones que han de quedar encerradas y el consentimiento de quienes gozan de servidumbres de tránsito.

PARAGRAFO 2. Las áreas de cesión obligatorias que deban cedersen al Municipio, deberán ser compensadas mediante la adquisición y dotación de un globo de terreno en el área urbana que se destinará como parte del sistema de equipamiento colectivo. En todo caso esta área debe localizarse en sectores con pendiente inferior al 5%. La localización del terreno debe contar con el visto bueno de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 3. No se permitirán la conformación de cerramiento en aquellos sectores donde se impida la libre movilidad peatonal y vehicular hacia otros sectores residenciales.

PARAGRAFO 4. Para el cerramiento se deberá cumplir con los perfiles viales definidos y el retiro de parametros establecidas en el presente estatuto.

PARAGRAFO 5. Si los interesados no pudieren cumplir con el total de las exigencias establecidas par dicho tipo de urbanizaciones y conjuntos, por ningún motivo y bajo ninguna otra circunstancia podrá Planeación Municipal autorizar el cierre solicitado.

NUMERO 209°. Condiciones y requisitos básicos para el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos cerrados. Las urbanizaciones y conjuntos cerrados deben cumplir con los siguientes requisitos que deben ser determinados por Planeación Municipal:

- a. Área máxima de terreno que puede ser cerrada.
- b. Tipo de cerramiento.
- c. Áreas que podrán ser englobadas dentro del cerco de cerramiento.
- d. Áreas que deberán permanecer sin cerramiento.
- e. Derechos y obligaciones de los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados.
- f. Sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para los vehículos recolectores.

NUMERO 210°. Cesión de áreas. Toda urbanización cerrada deberá ceder al municipio, por medio de escritura pública debidamente registrada, el cincuenta por ciento (50%) como mínimo, del área verde libre resultante de la aplicación de las normas contenidas en el presente Estatuto.

PARAGRAFO. El Área de que trata el presente artículo debe quedar por fuera del cerco de cerramiento de la urbanización y vinculada directamente a vía pública para la facilidad de acceso por parte de la comunidad en general; En todo caso el área debe conformarse como un solo globo de terreno.

NUMERO 211°. Disposiciones de tipo urbanístico para urbanizaciones y conjuntos cerrados. Cuando un terreno a desarrollar como urbanización o conjunto cerrado tenga un área mayor a la determinada por Planeación Municipal, el diseño urbano de ésta deberá hacerse en tal forma que sólo se puedan cerrar las áreas determinadas como máximo; por consiguiente deberán disponerse vías vehiculares públicas externas entre los diversos núcleos cerrados del mismo proceso de urbanización.

Las áreas libres o recreativas públicas deben obligatoriamente quedar por fuera de los cerramientos que se hagan, e integradas a las vías públicas exteriores.

NUMERO 212°. Cuando se de el caso de dos o más urbanizaciones o conjuntos cerrados que hayan de quedar limítrofes o colindantes y la sumatoria de sus áreas de terrenos supere el área máxima determinada por Planeación Municipal, se deberá diseñar y construir una vía pública entre ellas con una sección mínima de doce (12) metros. Si una de las urbanizaciones o conjuntos ya hubiere sido construido o aprobado legalmente en planos por haber sido la o el primero presentado en el sector, la exigencia de la vía deberá cumplirla la nueva urbanización o conjunto que se proyecte contigua al ya aprobado o construido.

NUMERO 213°. Sobre programas con frente a vías públicas. Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas, y/o a servidumbres de atravesamiento peatonal y/o vehicular se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres establecidas en el presente estatuto.

NUMERO 214°. Sobre accesos en general. Las áreas para servicios colectivos y los parqueaderos de una misma urbanización o de un mismo conjunto, deberán ser de libre y fácil acceso de todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán ser dispuestos en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

NUMERO 215°. Sobre la señalización de la urbanización. Toda urbanización y conjunto que se desee cerrar deberá dotarse de una señalización clara y visible con el número y nomenclatura de los edificios, localización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencias. Contará además con sistemas de seguridad contra incendios y salidas auxiliares de emergencia hacia vías públicas.

NUMERO 216°. Las empresas de servicios públicos podrán establecer sus propios reglamentos en cuanto a servidumbres, instalaciones, redes y mantenimiento de los servicios que se prestan al interior en las urbanizaciones y conjuntos cerrados.

Título Quinto DE LA NORMATIVIDAD

Capítulo Primero DE LAS NORMAS RELACIONADAS CON ELEMENTOS DE CALIDAD AMBIENTAL Y ESPACIO PUBLICO

NUMERO 217°. Altura. La altura de una edificación se define como el número de pisos que disponga. La altura máxima de una edificación estará determinada por la aplicación de los índices de ocupación, construcción y las demás normas específicas que le corresponda según su ubicación, dependiendo de las características físicas, ambientales, técnicas, de valoración patrimonial, urbanísticas, paisajísticas y de funcionalidad entre otras. Algunas edificaciones y sectores tendrán restricciones en altura.

NUMERO 218°. Retiros. De acuerdo con su función, se establecen las siguientes categorías de retiros obligatorios:

- Antejardín;
- Frontales respecto a las vías;
- Laterales o posteriores de aislamiento entre lotes o edificaciones;
- A puentes, pasos a desnivel (en altura o deprimidos);
- Perimetrales en desarrollos urbanísticos;
- Entre edificaciones de un mismo desarrollo urbanístico;
- A elementos del sistema hidrográfico (quebradas, canales, coberturas, etc.);
- A líneas de alta tensión, a oleoductos, , férreas;
- Para algunas actividades que generan impactos negativos, entre otros.

PARAGRAFO. Con fundamento en la reglamentación específica que para el efecto se adopte, todo proyecto de edificación deberá adecuar los retiros que se establezcan con el carácter de obligatorios, conforme con la clasificación señalada en el presente artículo.

NUMERO 219°. Muros y fachadas de las edificaciones. Los

muros y fachadas que se adecuan en los linderos de toda edificación se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y como tales tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación.

NUMERO 220°. Voladizos. En toda edificación se permitirá la construcción de voladizos como parte de los espacios interiores, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. La dimensión de la vía o servidumbre y los espacios públicos;
- b. La distancia vertical entre el nivel del andén y el nivel horizontal inferior del voladizo;
- c. La relación con las edificaciones contiguas y con la vía;
- d. Las distancias mínimas de seguridad;
- e. Los retiros en general;

PARAGRAFO. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará en relación con la línea de paramento definido del primer piso fijada por el alineamiento y los retiros adicionales si los hubiere.

NUMERO 221°. Marquesinas y tapasoles. Se admitirá la instalación de este tipo de elementos en todo desarrollo por construcción con el fin de brindar protección a los usuarios contra el efecto nocivo de fenómenos naturales, por razones ornamentales o como extensión de los establecimientos, salvo las excepciones expresamente establecidas y de conformidad con los criterios de preservación del espacio público y de las edificaciones de valor patrimonial, la determinación de especificaciones de materiales, dimensiones, alturas y demás condicionantes, buscando la armonía de estos elementos con las edificaciones y los sectores en los cuales se ubica para cumplir con dichos objetivos.

NUMERO 222°. Características de las fachadas. Las fachadas de una edificación se consideran abiertas, semicerradas o cerradas según la relación de los espacios interiores y exteriores a través del tratamiento de vanos para la iluminación y ventilación natural. La fachada abierta admite esa relación sin restricciones; la semicerrada presenta aberturas con algunas restricciones, y la cerrada carece de ellas de acuerdo con las características de las fachadas. Con el fin de evitar registros visuales y generar espacios exteriores se reglamentará las distancias que deberán observar las edificaciones entre sí.

NUMERO 223°. Arborización y amoblamiento urbano. Con el fin de lograr una relación paisajística apropiada entre las edificaciones y su entorno, ya sea éste público o privado, se dará primordial importancia a la arborización de antejardines, áreas internas y zonas verdes públicas, la cual debe presentarse como un elemento más del diseño. Así mismo la ubicación de cualquier elemento de amoblamiento urbano que tenga relación con una edificación o que incida en el entorno, como las antenas para las telecomunicaciones y similares, deberá regirse por criterios de integración del amoblamiento con el paisaje urbano y el espacio público, respeto para con los valores ambientales y patrimoniales, ubicación y estabilidad frente a los

condicionantes de circulación vehicular y peatonal, los usos del suelo y las características del entorno inmediato.

NUMERO 224°. Elementos de amoblamiento. Los elementos que conforman el amoblamiento, tales como los destinados a información, a servicios varios, de ambientación y ornamentación, de seguridad, de higiene, de comunicación y otros, y que tengan relación con el desarrollo por construcción, deberán regirse por su norma específica, sus normas reglamentarias y las que las modifiquen y adicionen.

Capítulo Segundo DE LAS NORMAS RELACIONADAS CON LA SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES

NUMERO 225°. Alcance General. Los espacios que conforman una edificación deben buscar condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental, particularmente en los siguientes aspectos y en los demás establecidos en el Título IV de la Ley 09 de 1979, las normas que la desarrollen, amplíen o modifiquen.

- Iluminación y ventilación en cada uno de los espacios;
- Dimensiones aprobadas para patios y vacíos interiores;
- Dotación de tanques de agua;
- Redes, depósitos y/o almacenamiento de gas
- Disposición adecuada de aguas residuales o servidas, ductos y áreas para el almacenamiento y disposición de basuras. (Conc. Título IV, Ley 09 de 1979).

Capítulo Tercero DE LAS NORMAS RELACIONADAS CON LA SEGURIDAD FISICA

NUMERO 226°. Concepto general. Las disposiciones particulares referentes a la seguridad física tienen como propósito ofrecer protección a los usuarios de las edificaciones y a la comunidad en general, antes, durante y después del proceso constructivo al que se someta toda edificación.

NUMERO 227°. Estructura sismo-resistente. Toda construcción que se adelante en el municipio deberá sujetarse en su diseño estructural y en su construcción a la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios y los que la modifiquen o adicionen (normas sobre construcciones sismo resistentes).

NUMERO 228°. Lotes sin edificar y en proceso de construcción, y construcciones en proceso de demolición. Los lotes sin edificar en áreas desarrolladas deberán obtener un cerramiento en mampostería o material similar, respetando los paramentos de construcción definidos para el sector y las reglamentaciones específicas sobre cerramiento. En las zonas semicampestre el cerco debe ser en seto, malla o similar.

Los inmuebles que se encuentren en los procesos de construcción, reforma o demolición, dispondrán de las protecciones necesarias para evitar el desprendimiento de materiales sobre los andenes o la vía pública, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida seguridad de los transeúntes.

NUMERO 229°. Construcción de andenes. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de

aquellos andenes que les corresponda en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones y exigencias que para el efecto se determinen y logrando la continuidad de los existentes.

PARAGRAFO. Para su construcción se tendrán en cuenta las disposiciones vigentes para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos, (*Conc. Ley 361 de 1997*).

NUMERO 230°. Escaleras. El diseño y construcción de escaleras deberá tener en cuenta las dimensiones de la edificación que las va a contener y el flujo de circulación; tendrán como ancho libre mínimo 1:20 m; la pendiente no podrá exceder el máximo establecido en el No. 238 (CAPITULO CUARTO), del presente estatuto ; contar con un descanso cada ocho (8) escalones como mínimo, que mantendrá la misma sección de la escalera; así como se deberán provisionar de pasamanos y otros elementos necesarios como antideslizantes en el caso de edificios públicos, de tal forma que se garantice la seguridad de los usuarios.

NUMERO 231°. Normas de seguridad colectivas. Los desarrollos por construcción que se destinen a la prestación de un servicio directo al público y a cualquier actividad que congregue público, tales como edificaciones en altura, teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, colegios, templos y similares, deberá garantizar la seguridad colectiva considerando entre otros aspectos: el número y localización apropiada de las puertas de salida y los tacos de escalera y ascensores, las dimensiones de circulaciones y vestíbulos, los recorridos máximos, los sistemas de seguridad contra incendios y aspectos afines.

NUMERO 232°. Cerramientos de edificaciones. Las especificaciones que se determinen con el objeto de permitir el cerramiento definitivo de las edificaciones, desarrollos urbanísticos de parcelaciones, deberán estar acordes con los siguientes parámetros:

- Continuidad de la malla vial urbana, evitando el bloqueo de un determinado sector por efectos del cerramiento;
- Visibilidad desde y hacia los predios por cerrar, de tal forma que no se generen fachadas o muros cerrados hacia el espacio público;
- Proporción entre elementos de cierre y el espacio circundante;
- Respeto hacia los espacios de uso público, los cuales no deben incluirse dentro de las áreas por cerrar, salvo en los casos expresos que la Ley autorice.

Sección Unica NORMAS DE SEGURIDAD PARA EDIFICACIONES EN ALTURA

NUMERO 233°. Estructura antisísmica. Toda edificación en altura debe diseñarse y construirse cumpliendo con los requisitos sobre estructura antisísmica exigidos por la Ley 400 de 1997. Sin el cumplimiento de dichas exigencias, Planeación Municipal no podrá conceder la licencia de construcción.

NUMERO 234°. Seguridad contra incendios. Toda edificación en altura, destinada a vivienda, oficinas, servicios, comercio, o de carácter mixto y que disponga de cinco (5) o más pisos de altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios, de conformidad con las normas existentes sobre la materia.

PARAGRAFO. Los planos hidráulicos de toda edificación en altura deberán ser revisados por el cuerpo de bomberos quien dará el visto bueno para su desarrollo, le harán la interventoría hasta culminar con la prueba técnica.

NUMERO 235°. Remate de cubierta. La cubierta final o remate de toda edificación de diez (10) o más pisos de altura, debe rematar con un tratamiento en terraza o azotea en una proporción del treinta (30%) al cincuenta por ciento (50%) del área de la cubierta final de la edificación. Dicha terraza o azotea debe tener fácil acceso por escaleras desde el interior de la edificación y permanecer libre de obstáculos.

NUMERO 236°. Otras disposiciones para seguridad en las edificaciones en altura. El diseño y construcción de toda edificación en altura deberá cumplir además, con las siguientes disposiciones con el fin de brindar mayor seguridad a sus ocupantes:

- a. La edificación dispondrá de extinguidores contra incendio en los halles de cada piso, de una boca de hidrante exterior a la edificación y de una boca de hidrante interior cada tres pisos de altura con su respectiva manguera de dotación, ubicadas en los halles de los respectivos pisos.
- b. Se evitará, en lo posible, acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
- c. No se podrán disponer en el piso, tomacorrientes y suiches de instalaciones eléctricas. Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que dispongan las empresas que presten los servicios públicos en el Municipio y contar con su respectivo visto bueno.
- d. Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de esta, estarán ubicados en sitios de fácil acceso. Si este tipo de instalaciones requiere de construcciones subterráneas sobre ellas no se podrá disponer cesiones de parqueo.
- e. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
- f. Los cuartos terminales de los ductos de basuras deben ubicarse en sitios que permitan el acceso para su fácil evacuación.
- g. Debe evitarse al máximo la utilización de las denominadas fachadas flotantes, con vidrieras corridas en toda la altura de la edificación.
- h. Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contemple área de

balcón en su fachada.

Capítulo Cuarto NORMAS DE CONSTRUCCION PARA EDIFICACIONES EN ALTURA

NUMERO 237°. Ascensores. Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del acceso, estará dotada del servicio de ascensor.

NUMERO 238°. Escaleras. Toda edificación en altura que contemple más de ochocientos metros cuadrados (800 m²) de área construida por piso, requerirá de dos unidades de circulación vertical con escaleras adecuadamente separadas.

Las escaleras en edificios en altura tendrán que cumplir además, las siguientes especificaciones:

- a. La pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos (2) contrahuellas + una (1) huella = sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima = dieciocho (18) centímetros.
- b. El ancho mínimo de la escalera será de uno con veinte (1.20) metros sea ésta diseñada en uno o en varios tramos.
- c. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
- d. Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.
- e. Las escaleras abiertas al exterior, en ningún caso podrán proyectarse sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido.
- f. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.

PARAGRAFO. La construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín, sólo se permitirá si las condiciones topográficas del terreno lo exigieren y el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público; cuando la mayor altura del primer piso sea causada por la construcción de semisótanos, las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín. Sobre ésta se podrán proyectar escaleras para descender al nivel del primer piso si es el caso o al nivel de semisótano o sótano.

NUMERO 239°. Parqueaderos. En las edificaciones en altura se permitirán parqueaderos en sótanos, semisótanos y en pisos superiores. Igualmente a nivel del primer piso, cuando éste esté destinado a locales para actividades comerciales y de servicios siempre y cuando el acceso y la salida para los vehículos esté unificado y este se encuentre dentro del paramento del lote edificado.

Si el parqueadero se proyecta en semisótano o sótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área neta del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Y si se proyecta frente a vías existentes pertenecientes a los sistemas viales troncal, regional y arterial primario que tengan retiro de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, pues la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. Lo mismo se aplicará para todas las vías en proyecto de los sistemas viales citados en los cuales se contemple la exigencia de antejardín.

Regirán además las normas técnicas que para construcción de parqueaderos se establecen en este Estatuto y en las demás exigencias que para el efecto dispusiere Planeación Municipal.

Cuando el área del primer piso de una edificación esté destinada a locales comerciales y ésta se encuentre localizada en el límite con el andén o el rasante de las vías, se permitirá convertirla en garaje en forma total o parcial, si el interesado así lo deseara.

NUMERO 240°. Semisótanos. Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín. De igual manera, la cubierta del semisótano no podrá sobresalir en relación con la zona de antejardín y el retiro frontal obligatorio pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta efectiva del edificio.

PARAGRAFO. El Area máxima destinada para garajes, en sótanos o semisótanos, que exceda la de ocupación de la primera planta efectiva del edificio, podrá extenderse a las áreas libres de carácter privado, con excepción de la zona de antejardín y el retiro frontal adicional obligatorio, si lo hubiere de conformidad con el mínimo establecido al eje de la calzada de la vía pública de acuerdo con el N° 89° (TERCERA PARTE, TITULO CUARTO, CAPITULO SEGUNDO, retiros a las secc. publ. de las vías) del presente Estatuto. Por consiguiente, esta prolongación no es admisible dentro de las áreas que deben ser cedidas como zona pública.

La cubierta de las áreas de los sótanos o semisótanos que exceda la de ocupación de la primera planta efectiva se conservará libre de construcción y se le dará tratamiento en piso duro ornamental, pudiendo ser destinadas a actividades que armonicen con el diseño general de la edificación y la destinación dada al primer piso.

Cuando se da el caso de sótanos o semisótanos que sobresalen a la superficie por la pendiente que presenta el terreno o lote, el área libre se contabilizará sobre la cubierta de dichos sótanos o semisótanos.

NUMERO 241°. Portería y áreas de mantenimiento. En las edificaciones en altura de más de cinco (5) pisos o en aquellas que tengan más de diez (10) unidades de vivienda se deberá disponer en sus áreas comunes privadas distintas a la de antejardín de un espacio de portería, próximo al acceso y

dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad; de un servicio sanitario completo para uso del personal requerido para el mantenimiento y de cuartos de aseo con su implementación a razón de uno como mínimo cada tres (3) pisos del edificio, localizados preferentemente en los descansos de las escaleras.

NUMERO 242°. Tanques de agua. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada con tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda o por cada cuatrocientos (400) m² de área construida para comercio, oficinas y/o servicios.

PARAGRAFO: Las Empresas de Servicios Públicos, E. S. P., acordes con sus capacidades de oferta para el suministro del servicio de agua potable y con el ánimo de garantizar el servicio público básico, podrán ajustar las especificaciones de las capacidades mínimas de almacenamiento de agua en edificios, residencias o establecimientos de cualquier tipo, previa autorización y supervisión de la Secretaría de Obras Públicas y la Oficina de Planeación Municipal.

NUMERO 243°. Ductos. En toda edificación en altura que tenga más de cinco (5) pisos, se debe contemplar la instalación de ductos de basura, de modo que se permita su fácil retiro por los servicios municipales de aseo.

NUMERO 244°. Canalizaciones telefónicas para citófonos y antenas. Toda edificación en altura de multifamiliar, de oficinas o comercial, deberá ser provista de canalizaciones para la instalación de pararrayos, teléfonos, y citófonos; y para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliares.

Capítulo Quinto

DE LAS NORMAS RELACIONADAS CON LA ACCESIBILIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LOS EDIFICIOS

NUMERO 245°. Concepto general. Para garantizar las condiciones de accesibilidad y funcionalidad de las edificaciones, en procura del óptimo desarrollo de las actividades en ellas previstas, deberán regularse principalmente los siguientes elementos:

- Ascensores, escaleras y áreas de circulación;
- Rampas de acceso a sótano y semisótano;
- Elementos de accesibilidad a los limitados físicos; (*Conc. Ley 361 de 1997*).
- Porterías, áreas de mantenimiento y casilleros postales;
- Areas de parqueo.

NUMERO 246°. La construcción, ampliación y reforma de los edificios abiertos al público y especialmente de las instalaciones de carácter sanitario, se efectuarán de manera tal que ellos sean accesibles a todos los destinatarios de la Ley 361 de 1997 _Discapacitados.

PARAGRAFO. Las instalaciones y edificios ya existentes se adaptarán de manera progresiva, de acuerdo con las disposiciones previstas, de tal manera que deberán además

contar con pasamanos al menos en uno de sus dos costados laterales. (*Conc. Art. 47, Ley 361 de 1997*).

NUMERO 247°. Puertas principales. Las puertas principales de acceso de toda construcción, sea ésta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar, y si son de cristal siempre llevarán franjas anaranjadas o blanco - fluorescente a la altura indicada.

En toda construcción del municipio y en particular las de carácter educativo sean éstas públicas o privadas, las puertas se abrirán hacia el exterior en un ángulo no inferior a 180 grados y deberán contar con escape de emergencia, debidamente instalado de acuerdo con las normas técnicas nacionales sobre la materia.

NUMERO 248°. Lo previsto se entiende sin perjuicio del deber de tomar las previsiones relativas a la organización y amoblamiento de las vías públicas, los parques y jardines, con el propósito de que puedan ser utilizados por todos los destinatarios de la Ley 361 de 1997. Para estos efectos, el municipio, deberá incluir en su presupuesto, las partidas necesarias para la financiación de las adaptaciones de los inmuebles de su propiedad. (*Conc. Art. 48, Ley 361 de 1997*).

NUMERO 249°. Los proyectos de conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, se proyectarán y construirán en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con limitación a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias. (*Conc. Art. 49, Ley 361 de 1997*).

PARAGRAFO. Planeación Municipal se abstendrá de otorgar el permiso correspondiente para aquellos proyectos de construcción que no cumplan con lo dispuesto en este artículo.

NUMERO 250°. Lo dispuesto en el Título Cuarto de la Ley 361 de 1997 y en sus disposiciones reglamentarias, será también de obligatorio cumplimiento para las edificaciones e instalaciones abiertas al público que sean de propiedad particular, los cuales disponen de un término de cuatro años contados a partir del 07 de febrero de 1997 (*fecha de expedición de la ley*), para realizar las adecuaciones correspondientes. (*Conc. Art. 52, Ley 361 de 1997*).

Capítulo Sexto

NORMAS PARA URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON OBRAS MINIMAS O DE INTERES SOCIAL

NUMERO 251°. La vivienda de interés social en el plan básico de ordenamiento territorial. El P.B.O.T determinará las zonas de desarrollo y de expansión urbana dentro de las cuales se podrán realizar programas de vivienda de interés social, para el efecto se tendrá en cuenta la proyección de demanda basada en las estadísticas de población del DANE y en los porcentajes arrojados por las encuestas - muestreo realizadas para el P.B.O.T. .

La proyección de demanda de vivienda constituye un elemento
ESTATUTO USOS DEL SUELO - 45

para que el municipio determine sus necesidades de vivienda de interés social y defina los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. (Conc. Art. 21, Decreto 879 de 1998 y Art. 92, Ley 388 de 1997)

NUMERO 252°. Desarrollos urbanísticos para Vivienda de Interés Social. Para efectos del presente Estatuto, entiéndese por Viviendas de Interés Social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición:

- a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.

PARAGRAFO 1. Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o grupo de viviendas tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social.

PARAGRAFO 2. El municipio deberá dejar determinado en su Plan de Desarrollo todo lo concerniente para adelantar planes de Vivienda de Interés Social. (Conc. Art. 44, Ley 09 de 1989; Art. 3, Ley 02 de 1991; y Art. 134, Ley 388 de 1997).

NUMERO 253°. Ejecutores. Las urbanizaciones residenciales con obras mínimas, o de interés social, podrán ser construidas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas.

NUMERO 254°. Localización de la Vivienda de Interés Social. Los desarrollos de Vivienda de Interés Social deberán ubicarse en las zonas destinadas para este tipo de actividad y definida en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en los suelos urbano, rural y de expansión que se determinen en la reglamentación específica, previo estudio y análisis de las condiciones físicas del terreno y visto bueno por parte de Planeación Municipal. El estudio específico deberá analizar prioritariamente los factores geológicos y de estabilidad del terreno y la accesibilidad de éste, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

No podrán localizarse en zonas industriales ni en zonas que presenten restricciones para el uso residencial, tales como zonas de riesgo, áreas de explotación o áreas de destinación específica. Deberán localizarse además en sitios aptos para urbanización y en lugares contiguos a zonas ya urbanizadas, en las cuales se reduzca el costo de provisión de obras de infraestructura básica y de servicios públicos.

NUMERO 255°. Modalidades. Las urbanizaciones residenciales con obras mínimas o de Vivienda de Interés Social admitirán exclusivamente las modalidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar cuyas normas serán aplicadas a los programas respectivos con las salvedades de obras a ejecutar, loteo y trámites.

NUMERO 256°. Requerimientos mínimos de habitabilidad.

Los desarrollos de Vivienda de Interés Social dispondrán de vías vehiculares y peatonales que garanticen el acceso y la circulación de los usuarios, así como redes de alumbrado, alcantarillado, acueducto y teléfonos públicos. Además deberán cederse o reservarse áreas para zonas verdes, recreación y para servicios colectivos que puedan ser utilizados por la comunidad. En todos los casos deberá garantizarse que las viviendas y urbanizaciones se puedan habitar en condiciones adecuadas en el momento de la entrega.

En la reglamentación que al respecto se debe dejar en cada plan parcial de programas de vivienda de interés social, se determinarán las especificaciones de las obras mínimas que han de ejecutarse, de forma que garanticen para el proyecto una evolución posterior hasta obtener el desarrollo completo de la urbanización. Sin embargo, los programas de vivienda adelantados mediante los procesos de concertación a que alude el numeral siguiente se ajustarán a los términos del convenio y podrán no estar sujetos a las obras mínimas fijadas en el presente Estatuto.

NUMERO 257°. Régimen de concertación. Las instituciones oficiales y las entidades sin ánimo de lucro podrán concertar con entidades públicas de diferente orden territorial, los procesos de ejecución, las especificaciones normativas y la entrega parcial o por etapas o el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, previa autorización del programa respectivo por Planeación Municipal.

PARAGRAFO. Planeación Municipal determinará con las otras entidades el tipo de obras que para su ejecución requieran de una programación y aquellas que podrán ser ejecutadas por la comunidad y que no precisen de una programación específica.

NUMERO 258°. Obras mínimas a ejecutar. Según el programa de urbanización con obras mínimas, el urbanizador público o privado sin ánimo de lucro, se compromete a efectuar las siguientes obras indispensables.

- a. Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrazante definida. Las vías vehiculares de acceso tendrán afirmado en cascajo.
- b. Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.
- c. Loteo mínimo: Area de lote = noventa metros cuadrados (90 m²).
Frente mínimo: seis metros lineales (6 m).

d. Infraestructura de servicios públicos. Alcantarillado de aguas lluvias y alcantarillado de aguas negras, servicio de acueducto; servicio de energía y alumbrado público, servicio telefónico. Todos estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determine la entidad que preste los servicios públicos en el municipio.

NUMERO 259°. Reglamentación básica para los desarrollos de Vivienda de Interés Social. En relación con los programas de Vivienda de Interés Social que se desarrollan mediante inversión pública, privada, mixta o cooperativa resultan aplicables las normas básicas establecidas para todo el proceso de desarrollo urbanístico, siempre y cuando se trate de más de cuatro lotes, o unidades de vivienda en cualquier tipología, ya sea unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar.

NUMERO 260°. Aprobación de la urbanización. La aprobación de las urbanizaciones residenciales con obras mínimas serán dadas por Planeación Municipal y su tramitación interna será diligenciada con carácter prioritario bajo la modalidad de aprobación especial. Esta aprobación, tendrá todos los visos de aprobación definitiva de tal forma que permita a los propietarios de los lotes y/o viviendas poder adelantar obras de construcción y mejoras en forma legal ante Planeación Municipal, siempre y cuando las obras a desarrollar en sus respectivos lotes o viviendas respeten los alineamientos públicos y las normas mínimas de construcción para lograr viviendas estables, seguras e higiénicas.

PARAGRAFO. La entidad pública o privada sin ánimo de lucro que desarrolle el programa, se comprometerá por escrito ante Planeación Municipal a prestar la asesoría necesaria para que los beneficiarios del proyecto puedan continuar adelantando las obras de mejoras en forma técnica y legal ante las entidades de control, durante el período de desarrollo del proyecto.

NUMERO 261°. Precio de venta. Acorde con el concepto de Vivienda de Interés Social, la Administración Municipal controlará el precio de venta de las unidades de vivienda resultantes o el precio del lote correspondiente. El incumplimiento del límite máximo del precio de venta para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas, se considerará contravención a las normas de uso de suelo, sancionable de conformidad con la Ley 9 de 1989 y el Art. 104 de la Ley 388 de 1997.

Capítulo Séptimo NORMAS ESPECIFICAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION

NUMERO 262°. Disposición general. Dentro de los límites permitidos por este Estatuto, la oficina de Planeación Municipal, bajo la supervisión y autorización del Consejo Consultivo de Planeación, podrá dictar normas más específicas sobre urbanización y construcción para todo su territorio, o cualesquiera de sus zonas, en materias como: las dimensiones de loteo, ocupación y altura de las construcciones. En los mismos términos, podrán definir en las áreas urbanas nuevas zonas de actividad especial, de desarrollo prioritario, de renovación, de mejoramiento integral y de tratamiento especial con miras a un desarrollo ordenado y equilibrado de la estructura espacial urbana de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. En correspondencia, podrán expedir los reglamentos para su manejo y control.

NUMERO 263°. Desarrollo y construcción prioritaria. Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

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

PARAGRAFO 1. Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la citada ley.

PARAGRAFO 2. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria está contenida en las normas complementarias y en el Programa de Ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de acuerdo con los objetivos establecidos en el mismo para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido de dicho plan. *(Conc. Art. 52, Ley 388 de 1997).*

NUMERO 264°. Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado. *(Conc. Art. 53, Ley 388 de 1997).*

NUMERO 265°. Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir. Para efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se llamarán terrenos o inmuebles urbanizados sin construir aquellos terrenos ubicados en el perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana mediante el proceso de urbanización formal e informal, y que además estén habilitados por las normas vigentes para erigir en ellos edificaciones y que se encuentren en una o varias de las siguientes situaciones:

- Que estén localizados dentro del perímetro del centro de la ciudad.
- Que se localicen en zonas o corredores de actividad múltiple y comercial.
- Que pertenezcan a áreas determinadas como de desarrollo prioritario, de renovación, de redesarrollo, o de Vivienda de Interés Social.

NUMERO 266°. Terrenos urbanizables no urbanizados. Para efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se entiende por terrenos urbanizables no urbanizados aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de Planeación Municipal, o que habiéndose otorgado el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras o que no se encuentren vinculados a la malla vial y de servicios públicos, pero que estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa o indirecta; y que además se encuentran en una o varias de las siguientes situaciones:

- Que se ubiquen en zonas o corredores de actividad múltiple y comercial.
- Que se encuentren en cualquiera de las franjas de densidad alta.
- Que pertenezcan a zonas determinadas como de desarrollo prioritario, de renovación, de redesarrollo o de Vivienda de Interés Social.

Capítulo Octavo DE LAS NORMAS RELACIONADAS CON REDES DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS Y TELECOMUNICACIONES

NUMERO 267°. Alcance general. El objeto de las normas referentes a las redes de infraestructura para servicios públicos y telecomunicaciones es el de garantizar que las edificaciones se provean de los elementos necesarios para la correcta y técnica conexión y distribución de tales servicios, de acuerdo con las especificaciones técnicas de las empresas o entidades dedicadas a su prestación y las disposiciones contenidas en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones, y además que la ubicación de dichos elementos no vaya en detrimento del espacio público ni de la calidad ambiental del entorno de las edificaciones.

Capítulo Noveno NORMAS DE CONSTRUCCION APLICABLES EN CUALQUIER ZONA DEL AREA MUNICIPAL

NUMERO 268°. Supervisión técnica de la construcción. La construcción de estructuras de edificaciones que tengan más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica de acuerdo con lo establecido en el Título V y en los decretos reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

PARAGRAFO. Planeación Municipal, dentro de su jurisdicción y de conformidad con lo señalado en el artículo 42 de la Ley 400 de 1997, podrá exonerar de la supervisión técnica a aquellas personas naturales o jurídicas que, demostrando su idoneidad, experiencia y solvencia moral y económica, establezcan sistemas de control de calidad total, bajo la dirección de un ingeniero civil que cumpla las calidades y requisitos del Capítulo quinto (V), del Título sexto (VI) de la Ley 400 de 1997. *(Conc. Artículo 18 de la Ley 400 de 1997.)*

NUMERO 269°. Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos exigen para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales. *(Conc. Artículo 19 Ley 400 de 1997)*

NUMERO 270°. Edificaciones de atención a la comunidad. Las edificaciones de atención a la comunidad, independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica. *(Conc. Artículo 20 Ley 400 de 1997).*

NUMERO 271°. Alcance de la supervisión técnica. Para el alcance, procedimientos y controles mínimos de la supervisión técnica, se acogerá la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 400 de 1997, la cual definirá grados de supervisión diferenciales, según la importancia, área, altura o grupo de uso de las edificaciones. *(Conc. Artículo 21 Ley 400 de 1997)*

NUMERO 272°. Calidades del supervisor técnico. El supervisor técnico debe ser un profesional que reúna las calidades exigidas en el Capítulo 5 del Título VI de la Ley 400 de 1997. El profesional podrá, bajo su responsabilidad, delegar en personal no profesional algunas de las labores de la supervisión.

La supervisión técnica forma parte de la interventoría y puede ser realizada por un profesional diferente al interventor. *(Conc. Artículo 22 Ley 400 de 1997).*

NUMERO 273°. Construcciones preexistentes a la vigencia de la ley. Las edificaciones preexistentes a la vigencia de Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, que por medio de una intervención se actualicen y ajusten a sus requisitos, podrán ser eximidas del pago del impuesto de expedición de licencia de remodelación y de los impuestos prediales, por un lapso definido por Planeación Municipal. *(Conc. Artículo 53 Ley 400 de 1997).*

NUMERO 274°. Actualización de las edificaciones indispensables. A las construcciones existentes cuyo uso las clasifique como edificaciones indispensables y de atención a la comunidad, localizadas en zonas de amenaza, se les debe evaluar su vulnerabilidad de acuerdo con los procedimientos que expida el Gobierno Nacional, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

Estas edificaciones deben ser intervenidas o reforzadas para llevarlas a un nivel de seguridad sísmica equivalente al de una edificación nueva diseñada y construida de acuerdo con los requisitos de la citada ley y sus reglamentos, en un lapso no mayor de seis (6) años contados a partir de la entrada en vigencia de la citada ley. *(Conc. Artículo 54 Ley 400 de 1997).*

NUMERO 275°. Lotes sin edificar. En los lotes sin edificar ubicados en el área municipal ya desarrollada, construida o habitada, el municipio podrá exigir como obligación del

propietario la construcción de un muro de cierre hasta la altura de tres (3) metros. Dicho muro podrá ser construido en ladrillo o material similar, con acabados de fachada, respetando el o los paramentos de construcción definidos para el sector por los alineamientos determinados determinado en el presente Estatuto.

PARAGRAFO. En los predios a que alude el presente artículo no se permitirá el uso provisional de locales comerciales, pero si el uso transitorio de parqueaderos, con sujeción a las normas establecidas en el presente Estatuto y a las especiales determinadas en su reglamentación. Cuando se autorice este uso, el cierre del lote podrá hacerse en malla o cualquier otro tipo de material con buena presentación estética.

NUMERO 276°. Lotes en proceso de construcción. Esta clase de predios deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, en forma que permitan el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

NUMERO 277°. Tratamiento de muros. Los muros laterales o posteriores que sean medianeros, divisorios o de cierre y que resalten al nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación y con las edificaciones colindantes. El municipio podrá exigir el tipo de acabado y los condicionantes para la expedición de la licencia, o las sanciones por el no cumplimiento de este requisito, lo cual deberá ser contemplado en la reglamentación de este Estatuto.

PARAGRAFO. Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura y sobre paredes medianeras siempre y cuando la ventana no de directamente sobre terrenos o inmuebles vecinos colindantes de distinta propiedad; o divisorias en exceso o adición sobre los requisitos arquitectónicos que deban cumplirse para efectos de iluminación y ventilación naturales de los espacios interiores.

NUMERO 278° Patios. Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas, a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores.

NUMERO 279°. Fachadas semicerradas. En las fachadas semicerradas, la altura mínima de sillar de la ventana, dependerá de las características y del lenguaje predominante del sector donde se vaya a llevar a cabo la construcción y la definirá Planeación Municipal siguiendo los lineamiento que para la zona dicte el presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Para los casos de fachadas abiertas sobre vacíos interiores se admitirán un sillar inferior al establecido para las fachadas semicerradas pero la iluminación se hará con vidrio esmerilado u opaco.

NUMERO 280°. Construcción de voladizos. En las edificaciones se permitirá la construcción de balcones y espacios cerrados en voladizo, en la forma siguiente:

a. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel del andén y su dimensionamiento se hará con respecto al paramento del primer piso de la edificación.

Para balcones o terrazas y para voladizos cerrados se debe respetar un retiro a medianería no inferior a 5 m para edificios de mas de tres (3) pisos y de 3.5 para otras edificaciones y en su defecto se adecuará una jardinera con dichas dimensiones que aisle la edificación, en relación con el muro medianero, sin perjuicio de convenio escrito entre los propietarios colindantes.

b. Para vivienda unifamiliar y bifamiliar. Cuando el lote pertenezca a urbanización en la cual se exige el retiro del antejardín, tratándose de construcciones con altura hasta de dos (2) pisos, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta la mitad de dicho retiro o antejardín.

El dimensionamiento de dichos voladizos será medido a partir del paramento del primer piso de la edificación. En defecto del antejardín, o cuando la edificación sobrepase los dos (2) pisos de altura se podrá volar sobre el antejardín, pero éste no podrá sobrepasar los límites de delineamiento del lote invadiendo áreas determinadas en el presente Estatuto como espacio público (vías, andenes, etc.)

c. Para vivienda trifamiliar y multifamiliar y demás edificaciones en altura. En las edificaciones trifamiliares y multifamiliares no se permitirá voladizo para fachadas abiertas sobre los retiros laterales y de fondo. Para la fachada frontal disponga o no el lote de antejardín o de retiro adicional para la conformación del nuevo paramento con respecto al eje de la vía, sólo se permitirá voladizo en balcón y voladizo cerrado con respecto al paramento del primer piso.

Para las edificaciones en altura destinadas a los usos comercial o de servicios, o ambos usos se permitirá la construcción de voladizos cerrados y para balcón, sin ir en contra de los dispuesto en el numeral b, segundo párrafo, del presente artículo.

NUMERO 281°. Marquesinas. En caso de que el diseño de la edificación contemplare la construcción de marquesinas como elemento de cubierta del andén, su aprobación quedará a juicio de Planeación Municipal siempre y cuando con ello no se obstaculice la libre circulación del peatón.

Para las marquesinas se establecerán las normas mínimas siguientes:

- a. Altura sobre el nivel del andén;
- b. Cubrimiento del ancho del andén;
- c. Iluminación;
- d. Construcción en voladizo.

PARAGRAFO. Las marquesinas no podrán ser utilizadas como balcón o terraza en la parte superior, ni como elementos de los cuales pueden colgarse avisos o mercancías.

NUMERO 282°. Partición de lotes. Toda partición de lotes deberá contar con la aprobación escrita de Planeación

Municipal.

En las zonas residenciales urbanizadas que se destinen para la redensificación con edificaciones de tipo multifamiliar, no se permitirá el fraccionamiento del loteo existente, sin las respectivas cédulas catastrales.

PARAGRAFO. El objeto de esta norma es controlar el hacinamiento residencial.

NUMERO 283°. Demolición de edificaciones. Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas en el municipio requerirá de la autorización escrita de Planeación Municipal, para lo cual se seguirá el trámite establecido en este Estatuto.

NUMERO 284. Causales de demolición. Planeación Municipal podrá autorizar la demolición de edificaciones solamente en los casos siguientes:

- a. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de técnicos de Planeación Municipal, sea indispensable realizarla previa comprobación del caso sobre el terreno.
- b. En casos en los que es indispensable demoler para darle una realización al lote o a parte de la edificación, con otra edificación nueva.
- c. Cuando se requiere demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general, y,
- d. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.

PARAGRAFO 1. Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, Planeación Municipal no podrá autorizar la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a los usos de: parqueaderos a nivel, depósitos a la intemperie de materiales de construcción, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas o de cualesquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

PARAGRAFO 2. La autorización para demolición contemplada en el literal b) del presente artículo, sólo podrá concederse al interesado cuando éste haya obtenido la licencia de construcción para la nueva edificación expedida por Planeación Municipal.

PARAGRAFO 3. Las causales de demolición descritas anteriormente, no aplicarán para inmuebles declarados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o aquellos que Planeación Municipal a bien tuviere lugar de declarar posteriormente, como Patrimonio de Conservación Histórica y Cultural.

NUMERO 285°. Reformas y adiciones. Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada, dentro de las posibilidades

estructurales debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero inscrito en Planeación Municipal, siempre que la edificación resultante quede plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente Estatuto y las específicas que disponga Planeación Municipal. En estas reformas o adiciones se admitirá la construcción de voladizos sobre antejardín, de conformidad con la norma general dispuesta sobre la materia.

NUMERO 286°. Construcción de andenes. El urbanizador está obligado a construir en su totalidad, los andenes que requieran las vías obligadas, las de servicio, las peatonales y todos aquellos que sean necesarios para la circulación peatonal en la urbanización a desarrollar. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, tales como baldosas, adoquines, vitrificados, franjas y sistemas similares.

PARAGRAFO. Las especificaciones sobre fabricación e instalación de los elementos a que alude este artículo, serán las que determine Planeación Municipal.

NUMERO 287°. Ochavas. Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma circular. Toda edificación ubicada en lotes de esquina deberá disponer de ochava.

PARAGRAFO 1. Cuando al menos una de las vías que formen esquina lleve antejardín o retiro frontal respecto a las edificaciones, no se exigirá ochava en el paramento.

PARAGRAFO 2. Para construcciones que estén en cruce de vías vehiculares con sendero peatonal, no se exigirá retiro de ochava.

NUMERO 288°. Instalación de Hidrantes Públicos. Los hidrantes deben instalarse de acuerdo con las normas que para el efecto determine la Oficina de Planeación Municipal o el reglamento interno de prestación del servicio adoptado por las entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios.

Debe consultarse con el cuerpo de bomberos local con el fin de definir y estandarizar el tipo y diámetro de las conexiones para manguera que va a utilizar.

Los hidrantes públicos serán instalados oficiosamente por la Entidad Prestadora de los Servicios Públicos o a solicitud del interesado, conforme a las determinaciones que en cuanto a su ubicación adopte la Oficina de Planeación, para lo cual definirá las especificaciones y forma de conexión de acuerdo a lo establecido por el reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Cuando un suscriptor o usuario solicite la instalación de un hidrante público los costos de las obras y equipos requeridos serán asumidos por éste. Aunque por razón de interés social, la Entidad Prestadora de los Servicios Públicos podrán asumir estos costos.

PARAGRAFO: Toda edificación pública, de concurrencia ,
ESTATUTO USOS DEL SUELO - 50

circulación o flujo peatonal masivo deberá contar en su espacio exterior con un hidrante, cuya ubicación específica determinará la Oficina de Planeación con la asesoría del Cuerpo de Bomberos del municipio y el concepto técnico de la Entidad Prestadora de Servicios Públicos.

NUMERO 289°. Costo de instalación de los hidrantes públicos. Los hidrantes Públicos forman parte integral de la red de acueducto y sus costos de instalación se distribuirán en forma similar a como se distribuyen los costos de las redes locales, salvo lo dispuesto en el inciso final del artículo anterior

NUMERO 290°. Uso de los Hidrantes Públicos. Los hidrantes públicos sólo podrán ser utilizados por parte de la Entidad Prestadora de los Servicios Públicos y el cuerpo de bomberos. Sin embargo por motivo de interés general, la Entidad Prestadora de los Servicios Públicos podrá autorizar su uso para otros fines, debiendo para ello definir con la entidad solicitante el mecanismo de estimación de los consumos respectivos y los cobros correspondientes.

NUMERO 291°. Condiciones para la instalación de Hidrantes Privados. La instalación de una red interna de Hidrantes para un inmueble estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a. Que sea independiente de las instalaciones internas de acueducto del inmueble
- b. Que tenga acometida diferente a las de las instalaciones internas de acueducto del inmueble.
- c. Que esté provista de medidor.
- d. Que el solicitante cubra los costos de la red y la tarifa de conexión correspondiente a una unidad habitacional en el caso residencial o a una instalación de diámetro de media pulgada (1/2) en el caso no residencial. De todas formas la instalación debe realizarse bajo la supervisión de la Entidad Prestadora de los Servicios Públicos.
- e. Todo consumo originado y registrado en los hidrantes privados que hayan sido causados para atender emergencias y catástrofes naturales, no deberá ocasionar cargo al usuario; previa justificación de la entidad competente.

NUMERO 292°. Mantenimiento de los hidrantes: La conservación y reparación de los hidrantes públicos será por cuenta de la Entidad Prestadora de los Servicios Públicos, para lo cual el cuerpo de bomberos deberá mantenerla informada de los daños, escapes y condiciones de funcionamiento en los que se encuentren cada uno de ellos.

NUMERO 293°. Facturación del consumo a través de hidrantes: El consumo realizado a través de la red interna de hidrantes del inmueble no dará lugar a cobro alguno cuando se demuestre que el agua fue utilizada para apagar incendios. En caso contrario, el consumo registrado en el medidor de la red interna de hidrantes del inmueble se liquidará con base en las tarifas autorizadas para servicio comercial.

NUMERO 294°. Fuentes Públicas Ornamentales. Condiciones del servicio. La Entidad Prestadora de los Servicios Públicos,

prestará servicio gratuito de agua para fuentes públicas ornamentales bajo las siguientes condiciones:

- a. Que la solicitud sea formulada y aprobada antes de construir la fuente.
- b. Que oficialmente esté destinada al ornato del municipio y esté situada en lugar público.
- c. Que tenga un propietario responsable que la conserve en buen estado.
- d. Que la instalación de plomería sea aceptada por la Entidad Prestadora de los Servicios Públicos y que disponga de un tanque y sistema recirculatorio del agua, para evitar consumos innecesarios.

PARAGRAFO. La Entidad Prestadora de los Servicios Públicos, podrá suspender el servicio por mal uso de la fuente o por racionamiento.

NUMERO 295°. Riego de Parques Públicos. Condiciones del servicio: La Entidad de los Servicios Públicos prestará servicio gratuito de agua para riego de parques o zonas verdes públicas, bajo las siguientes condiciones:

- a. Que el servicio haya sido solicitado por una institución oficial.
- b. Que la acometida y demás obras requeridas sean costeadas por la institución interesada.
- c. Que la institución interesada se comprometa a utilizar racionalmente el agua y a mantener las instalaciones en perfecto estado.

NUMERO 296°. Registro y Control. La Entidad Prestadora de los Servicios Públicos, mantendrá un censo completo de las acometidas para riego y llevará un registro de las mismas.

NUMERO 297°. Altura de la edificación en pisos y retiro frontal. No se tendrá en cuenta la pendiente del terreno para definir la altura de una edificación. Para este efecto, la altura se determinará por el número de pisos utilizados total o parcialmente para actividades principales tales como: Vivienda, comercio, oficinas y será la resultante de la aplicación de las normas específicas sobre índices y volumen de edificaciones que se hayan dictado en el presente Estatuto para las diferentes zonas y usos establecidos.

No se contabilizarán como pisos, hasta un máximo de cuatro (4) niveles, los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a garaje o parqueadero privado, parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

Igualmente no se contabilizará como pisos: un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso y su área no supere el setenta por ciento (70%) de éste, los niveles que se construyan utilizando la inclinación del techo tales como: mansardas, buhardillas o áticos.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla o ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos, ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma

específicamente.

PARAGRAFO. En toda edificación en altura de cuatro (4) o más pisos, indistintamente del uso al cual se destine, se debe respetar un retiro frontal mínimo al eje de la calzada más próxima al terreno o lote a desarrollar, tanto para las calzadas ya construidas como para las que estén en proyecto y se tendrán en cuenta los mismos casos y circunstancias establecidas para las edificaciones multifamiliares.

NUMERO 298°. Amoblamiento urbano. La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por Planeación Municipal.

NUMERO 299°. Le corresponde a Planeación Municipal determinar si las especificaciones sobre: patios, fachadas semicerradas, construcción de voladizos, marquesinas, construcción de andenes, ochavas, altura de las edificaciones, amoblamiento urbano y demás aspectos relacionados con inmuebles o áreas declarados como patrimonio arquitectónico cumplen con lo reglamentado. Además también deberá especificar más en detalle las normas para cada uno de estos aspectos con el fin de que los desarrollos por urbanismo y construcción no vayan en detrimento del espacio público ni en contravención de las normas urbanísticas establecidas en el presente Estatuto.

PARÁGRAFO. Planeación Municipal podrá exigir requisitos adicionales o de carácter especial para el diseño de edificios, cuando estos estén próximos a edificaciones con valor histórico, urbanístico arquitectónico o estético. *(Conc. Art. 10, Ley 388/97)*

NUMERO 300°. Certificado de Incentivo Forestal de Conservación. Es un reconocimiento por los costos directos o indirectos en que incurre un propietario por conservar en su predio ecosistemas naturales boscosos poco o nada intervenidos, cuyo valor se definirá con base en los costos directos e indirectos por la conservación y la disponibilidad de recursos totales para el incentivo. *(Ley 139 de 1994; parágrafo art. 250 y Art. 2, Decreto 900 de 1997)*

Sección Unica DE LA PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO

NUMERO 301°. Compensación en tratamientos de conservación. Toda intervención urbanística y/o de construcción que se pretenda desarrollar en el territorio del municipio en sectores declarados como de conservación; en construcciones o inmuebles con un valor cultural, histórico, arquitectónico o ambiental generará una transferencia de derechos de construcción y desarrollo como compensación por las limitantes que se le impondrán al constructor o urbanizar. *(Conc. Art. 3, Dec. 151 de 1998)*

En terrenos a urbanizar donde existan edificaciones tradicionales tales como: casas fincas, capillas, escuelas, etc., deberán ser localizadas en el plano de levantamiento del terreno por el proponente o solicitante de licencia y éstas se conservarán y restaurarán para entregarlas a la comunidad

como equipamientos colectivos que el urbanizador cederá al municipio, con el propósito de preservarlas como patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, para el bien común.

PARAGRAFO 1. Para los efectos de este artículo el P.B.O.T determinará las edificaciones o sectores que se considere deben protegerse como patrimonio cultural del mismo, para lo cual se entiende como edificaciones tradicionales aquellas construcciones que conservan un lenguaje arquitectónico histórico valioso y/o que además sirvieron de sede a actividades o acontecimientos de importante relevancia para la historia del municipio. *(Conc. Art. 2, Dec. 151 de 1998)*

PARAGRAFO 2. Según sea lo convenido entre el municipio y la persona interesada en adquirir los derechos de construcción y desarrollo, éstos podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo. *(Conc. Art. 10; Dec. 151 de 1988)*

PARAGRAFO 3. El Municipio podrá incluir uno o más inmuebles que, habiendo hecho sobre ellos un estudio previo, considere deben estar declarados como de conservación.

NUMERO 302°. Derechos de construcción y desarrollo. Son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en Plan Básico de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388/97 y los instrumentos que lo desarrollen. *(Conc. Art. 1; Dec. 151 de 1988)*

SEXTA PARTE DE LA NOMENCLATURA

NUMERO 303°. Criterios. Se aplicarán los siguientes criterios básicos para el manejo de la nomenclatura:

- a) La nomenclatura en el municipio será básicamente numérica, pero podrá ser alfanumérica en aquellos casos en que por circunstancias especiales así se requiera.
- b) La numeración de las vías, en cuanto a las avenidas se refiere, ascenderá hacia el oeste a partir de la Av. 10 y descenderá en sentido contrario desde el mismo punto de referencia. En cuanto a las calles el punto de referencia será la calle 19, aumentando su numeración hacia el norte y descendiendo hacia el sur. Ambas son vías generadoras de nomenclatura predial.
- c) A partir del punto en que se agota la numeración de calles y avenidas, se utilizará en cada caso el apéndice Este para las avenidas y Sur para las calles.
De acuerdo con lo anterior, la calle uno (1) es común con punto cero (0) en el eje de la vía, así: Calle uno (1) su costado norte y calle uno sur (1.S) su costado sur.
Del mismo modo la avenida uno (1) es común con punto cero (0) en el eje de la vía, así: Avenida uno (1) su costado Occidental y Avenida uno Este (1.E) su costado Este.
La Avenida Cero Este no se materializará en el terreno, pero para efectos de generar nomenclatura se entenderá superpuesta con la Av. o.

Las calles localizadas al sur de la calle 1ª., aumentarán su numeración hacia el sur seguidas de la palabra SUR o de la letra S. La calle 1ª. Sur no se materializará en el terreno, pero para efectos de generar nomenclatura se entenderá superpuesta con la calle 1ª.

d) Las calles o avenidas comprendidas parcialmente entre otras vías llevarán la numeración de la calle o avenida de denominación más baja, adicionada por literales en forma ascendente, en caso de ser necesario podrá utilizarse doble literal. El bis se utilizará únicamente cuando sea necesario repetir la numeración de una vía y no sea posible la utilización de literales.

e) La nomenclatura de las vías de urbanizaciones subnormales o que se encuentren en proceso de legalización tendrá el carácter de provisional, hasta cuando éstas sean debidamente aprobadas.

f) Las calles tendrán orientación este- oeste. Las avenidas son vías perpendiculares a las calles y con orientación sur - norte.

Las diagonales son vías que unen calle con calle y tomarán la numeración de avenida de acuerdo a su localización en el sector de ubicación. Puede o no generar nomenclatura predial.

Las transversales son vías que generalmente tienen el mismo sentido de la Avenida, sin ser paralela a ésta. Puede o no generar nomenclatura predial.

La numeración de las diagonales y transversales se tomará de la calle o avenida respectiva de menor denominación donde se inicia la desviación de la vía.

A las vías existentes que no cumplan con los requisitos de las anteriores denominaciones se les podrá asignar otra denominación lógica y acorde con el sistema de nomenclatura para que sean fácilmente identificables - circulares, carreras, etc.-.

En los planos se identificarán las manzanas con los números de la calle y de la avenida de menor nomenclatura adyacente, y los lotes de cada manzana se numerarán en el sentido de giro de las manecillas del reloj a partir del referido cruce; cuando las vías tengan las características "de Sur y de Este" los lotes se numerarán en el sentido contrario de las manecillas del reloj. Las vías llevarán su respectiva nomenclatura para el visto bueno de la sección correspondiente.

g) Numeración de las edificaciones. Este tipo de nomenclatura, se establece del siguiente modo:

Las edificaciones situadas en el costado izquierdo de la vía respectiva, dispondrán en cada puerta de una placa con dos números separados por un guión, de los cuales el primero determina el número de la calle o avenida de numeración más baja entre las dos que la comprenden y, el segundo la distancia aproximada en metros y determinada en cifras impares, con respecto a la esquina inicial, punto de referencia.

Las situadas en el costado derecho tendrán como segundo número la distancia aproximada en metros y determinada en cifras pares, con respecto a la misma esquina inicial tomada como punto de referencia.

h) Numeración de Pasajes. La nomenclatura de las construcciones ubicadas en pasajes o senderos públicos o privados que carezcan de número dentro del sistema

general, se efectúa denominando la puerta de acceso en la forma establecida en el literal anterior y numerando luego las edificaciones internas de modo que la primera corresponda al costado derecho si la placa de entrada es de número par, o al costado izquierdo en caso contrario. La numeración dispuesta, será continua y ascendente, con prescindencia del costado de localización.

i) Numeración interna de plantas. Cada planta de la edificación se numera con cifras de cuatro números de los cuales los dos primeros varían para cada nivel, y los dos últimos serán para cada unidad (apartamento, oficina, local). De este modo la misma numeración en una planta corresponderá a igual ocupación en el nivel siguiente.

La nomenclatura interna en estos casos no puede repetirse y se numeran las distintas unidades en orden ascendente, iniciándose con la que se encuentra a la derecha si la placa general del conjunto es par, o por la izquierda si es impar.

j) A las vías de uso privado no se les asignará nomenclatura vial.

k) Para asignar nomenclatura en los núcleos urbanos aislados, se debe tomar la numeración de las vías más cercanas y proyectarlas con base en cuadradas imaginarias de 100 metros, incluidas las vías.

l) A todo predio se le asignará una identificación conformada por dos partes: La primera será el número de la vía sobre la cual se encuentra el predio; La segunda o número de la placa, contendrá dos guarismos separados por un guión. El primer guarismo estará constituido por el número de la vía de menor denominación que delimita la cuadra sobre la cual se encuentra; El segundo será correspondiente a la distancia en metros hacia la esquina que da sobre la vía de mayor denominación y el acceso principal del predio.

Si un predio tiene frentes sobre varias vías públicas, llevará en cada uno de ellos el número correspondiente.

Cuando un lote no tenga acceso definido, se tomara como tal, la mitad del frente.

m) El segundo guarismo de la placa de nomenclatura predial, será par, en el costado Norte de las calles y Este de las Avenidas e Impar en el costado Sur de las calles y Oeste de las carreras.

Cuando la distancia en metros no resultare el número par o impar deseado se aproximara por exceso o por defecto.

n) Cuando las cuadradas tengan una longitud superior a ochenta (80) metros, no se efectuara reparto proporcional pero se podrá proyectar los ejes de las vías adyacentes.

o) Los predios opuestos y separados por una misma vía, en lo posible llevaran la misma identificación de las vías (primer guarismo de la placa predial), aunque sea partes de cuadradas de límites reales diferentes. Se debe evitar que en un mismo predio quede con nomenclatura generado por dos vías.

p) Los accesos localizados exactamente en los ángulos de las esquinas se consideran situados sobre las avenidas o transversales.

q) Los predios que se encuentran haciendo parte de un edificio de varios pisos, con acceso principal sobre vía pública, tendrán una nomenclatura compuesta por dos partes: La primera será la nomenclatura completa correspondiente a la entrada común, Avenida 50 número 10-20; la segunda será el nombre de la Unidad Predial según su uso (

Apartamento, Local, Oficina, Consultorio, Garaje, Bodega, etc.) más una cifra de cuadros dígitos de los cuales los dos primeros correspondan al piso en la cual se encuentran el predio y los otros dos servirán para distinguirlos de otros predios del mismo nivel. EJEMPLO: Avenida 50 N° 10-20 apartamento 205. Cuando el primer dígito sea Cero, se eliminara de la nomenclatura.

La numeración de las unidades prediales situadas en cada edificio será secuencia a partir del número 01 en sentido horario tomando como referencia el absceso común.

r) Cada nivel de edificación se denominara piso y se numerara en orden secuencial a partir a partir del numero 01.

A partir dl mismo nivel de la vía y hacia abajo, se denominara sótano y se numeraran a partir del mismo numero 01.

Los Mezanines y semisótanos se consideran como parte del piso o del sótano, respectivamente y su numeración se toma a continuación de la ultima unidad numerada.

s) A todas aquellas unidades prediales (Apartamento, Local, Oficina, Consultorio, Garaje, Bodega, etc.) que formen parte de un edificio y presenten un acceso directo sobre vía pública se les asignara nomenclatura predial individualmente.

t) A los predios situados en conjuntos de edificaciones (conjuntos cerrados), que por su diseño presenten una sola entrada sobre vía pública por medio de una común de uso privado, se les asignara numeración de la siguiente forma:

Una primera parte correspondiente a la nomenclatura del acceso principal: ej.: Avda. 50 N° 10-20.

Una segunda parte correspondiente l edificio o conjunto de casas (manzanas interiores) que se denominara interior o bloque y su numeración será continua a partir del numero 01 en sentido horario, tomando como referencia el acceso común, Ej.: Avenida 50 N° 10-20 Bloque 3, y

Una tercera parte correspondiente al nombre y numero de la unidad predial, en la forma prevista en el artículo 21, Ej.: Calle 45 N° 8-30 Bloque 3, Apartamento 301.

Cuando el conjunto de predios presente mas de un acceso sobre vía publica, se tomara su nomenclatura y numero de interior o Bloque con base en la escogencia de una sola entrada principal, la cual se determinara de acuerdo a su ubicación, con respecto a la vía más importante.

Solo se asignara mas de un acceso principal a un conjunto de predios o urbanizaciones, cuando por su tamaño o diseño, comprenda varias etapas o conjuntos.

u) La nomenclatura vial y domiciliaria será asignada y fijada por la oficina de Planeación Municipal y ella será la única oficialmente utilizable en todas las actuaciones públicas. En consecuencia, las Empresas de Servicios Públicos, no podrán designar y fijar nomenclatura vial y domiciliaria para el cobro de sus servicios.

Si la oficina de Planeación Municipal no ejerciere con eficacia y prontitud lo estipulado en este artículo, las Empresas de servicios públicos podrán hacer los diseños de nomenclatura y someterlos a la aprobación de dicha oficina.

PARAGRAFO. El procedimiento que regirá para casos especiales será determinado por Planeación Municipal.

NUMERO 304°. Responsabilidad del Municipio. El responsable de la colocación y el mantenimiento de las placas

que identifican la nomenclatura de las vías públicas ubicadas en su respectivo territorio es el municipio.

PARAGRAFO 1: Todas las vías publicas deben ser identificadas con placas que indiquen su clase y número las cuales deben ser colocadas en las esquinas, en lugar visible.

PARAGRAFO 2: Es función de la oficina de Planeación Municipal determinar los números que correspondan a cada propiedad y suministrar a los interesados un certificado en que conste tal determinación.

PARAGRAFO 3: Facúltese a la Oficina de Planeación Municipal, para llevar a cabo las variaciones que se impongan debido al desarrollo de la Ciudad, en la enumeración de las vías públicas.

PARAGRAFO 4: La Oficina de Planeación Municipal pasará periódicamente relación completa de las nomenclaturas que asignen y de los cambios de numeración que verifiquen, a las siguientes Entidades: Seccional de Catastro del I.G.A.C., Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Empresas Públicas Municipales y demás empresas de servicios públicos que lo soliciten.

NUMERO 305°. Responsabilidad de los propietarios. El propietario está obligado a pagar el costo de la placa de su predio, así como también a darle mantenimiento. El mecanismo a través del cual se retribuirá el dinero al municipio será determinado por Planeación Municipal.

PARAGRAFO 1: Los propietarios de predios tendrán la obligación de colocar en los accesos de los mismos, la respectiva placa de nomenclatura domiciliaria a sus costas, de conformidad con el certificado contemplado en el siguiente artículo y según las especificaciones establecidas por Planeación Municipal; pero si no lo hiciere, dicha oficina procederá a ejecutarlo y el costo tanto de la placa como del certificado, le será facturado conjuntamente con el Impuesto Predial.

PARAGRAFO 2: Es obligación de todo propietario u ocupante, mantener visible la placa de nomenclatura domiciliaria. La oficina de Planeación Municipal velara por la buena conservación de las placas de nomenclatura vial.

NUMERO 306°. Especificaciones de las placas. Las placas tendrán un diseño único para todo el municipio,

Las especificaciones de las placas de nomenclatura vial, serán establecidas por la Oficina de Planeación Municipal, pero se deben tener en cuenta entre otros los siguientes criterios: que el material sea resistente, que el tamaño de las placas y de las letras sea adecuado, en tal forma que permita su lectura a prudente distancia y que haya suficiente contraste entre la pintura de fondo y de las letras.

NUMERO 307°. Tasa de nomenclatura. Para la asignación de nomenclatura, certificado o derecho de nomenclatura, el Alcalde Municipal a través de la oficina de Planeación Municipal reglamentará la tasa que habrá de cobrar por este servicio, la cual podrá ser determinada con relación al avalúo de la construcción.

PARAGRAFO 1: Para las licencias de construcción de

edificaciones nuevas, adiciones o reformas que generen nuevas destinaciones e instalación de servicios públicos, de energía, teléfono, acueducto o cualquier otro se exigirá la certificación por pago de derechos de nomenclatura, de acuerdo a las tarifas vigentes.

PARAGRAFO 2: El costo del certificado o derecho de nomenclatura, será establecido y reglamentado por el Alcalde Municipal.

NUMERO 308°: A partir de la vigencia del presente acuerdo toda persona que tramite la urbanización de un predio dentro del Area Urbana, deberá solicitar a la Oficina de Planeación Municipal, el diseño y especificaciones de las placas de nomenclatura vial y se comprometerá a colocarlas o a pagar su costo.

NUMERO 309°: La nomenclatura actual, en aquellos sectores que van a sufrir cambios, no se retirará inmediatamente, y deberá permanecer al lado de la nueva por lo menos durante un año y no mayor a ese tiempo, para evitar cualquier tipo de trastornos.

NUMERO 310°: Las Normas sobre nomenclatura vial y domiciliaria establecidas en el presente Acuerdo, regirán para toda el Area Urbana de Los Patios.

PARAGRAFO: Los Barrios y Urbanizaciones que no tengan su nomenclatura conforme a lo reglamentado en el presente Estatuto, deberán iniciar el proceso de actualización bajo la orientación y vigilancia de la Oficina de Planeación Municipal.

SEPTIMA PARTE DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y SANCIONES

Título Primero DE LOS PROCEDIMIENTOS Capítulo Primero LOS REQUISITOS PARA LA TRAMITACION DE DOCUMENTOS

Sección Primera TRAMITE PARA URBANIZAR Y PARA CONSTRUIR

NUMERO 311°. Registro. Todo plano urbanístico y arquitectónico, así como los planos estructurales para cualquier construcción o desarrollo urbano deberán ir firmados por profesionales en la materia legalmente matriculados para el ejercicio de su profesión, los cuales para todos los efectos pertinentes a este Estatuto deberán estar inscritos ante Planeación Municipal.

NUMERO 312°. Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo de Planeación Municipal.

PARAGRAFO. Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad. *(Conc. Art. 7, Ley 400 de 1997 y Ley 361 de 1997)..*

NUMERO 313°. Obligatoriedad. Planeación Municipal, debe constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños, por lo menos una copia de éstos planos debe permanecer en el archivo de Planeación municipal.

PARAGRAFO. La revisión de los diseños puede ser realizada por funcionarios de Planeación Municipal; o bien, a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo 3, Título VI de la Ley 400 de 1997, diferente del diseñador o independiente laboralmente de él, el cual por medio de un memorial dirigido a Planeación Municipal, indique el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la citada ley y sus decretos reglamentarios. *(Conc. Art. 15, Ley 400 de 1997).*

NUMERO 314°. Idoneidad del revisor de los diseños. La revisión de los diseños deberá efectuarse por profesionales que cumplan las calidades y requisitos indicadas en el Capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997. *(Conc. Art. 17, Ley 400 de 1997).*

NUMERO 315°. Calidades. Las calidades de los profesionales que realicen labores de diseño estructural y de elementos no estructurales, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, dirección y supervisión técnica de la construcción, son aquellas que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997.

NUMERO 316°. Definición de licencias. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras. *(Art. 1, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 317°. Clases de licencias. Las licencias pueden ser de urbanismo o de construcción. *(Art. 2, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 318°. Licencia de urbanismo y sus modalidades. Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.

Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a
ESTATUTO USOS DEL SUELO - 55

modificaciones y prórroga. (Art. 3, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 319°. Licencia de construcción y sus modalidades. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio.

Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades, están sujetas a prórrogas y modificaciones. (Art. 4, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 320°. Obligatoriedad. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por Planeación Municipal antes de la iniciación.

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. (Conc. Art. 5, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 321°. Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias. En el municipio de Los Patios, el estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de Planeación Municipal. (Conc. Art. 6, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 322°. Titulares de licencias. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (Art. 8, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 323°. Solicitud de licencias. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de las licencias comprende el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto y la rendición de los conceptos que sobre ellas se le soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de Planeación Municipal, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base

en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

PARAGRAFO 2. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. (Conc. Art. 9, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 324°. Documentos que deben acompañar la solicitud de licencias. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma, mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, de encontraran afectados por ese beneficio.
7. La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará a la Vivienda de Interés Social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARAGRAFO 1. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

PARAGRAFO 2. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución

de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces, según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal. (Conc. Art. 10, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 325°. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo anterior, deben acompañarse:

a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;

b) Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia. (Conc. Art. 11, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 326°. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los apartes 1 a 7 del Artículo 324 del presente Estatuto, deberá acompañarse:

a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos;

b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos. (Conc. Art. 12, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 327°. Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismorresistente. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, Planeación Municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejerce mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud. (Conc. Art. 13, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 328°. Materiales y métodos alternos de diseño. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento

establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997. (Conc. Art. 14, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 329°. Revisión de los diseños. Planeación Municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en Planeación Municipal por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a Planeación Municipal, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes vigentes.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

PARAGRAFO: La Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes estará integrada así:

1. Un representante de la presidencia de la República.
2. Un representante del Ministerio de Desarrollo Económico
3. Un representante del Ministerio de Transporte.
4. El representante legal del Instituto de investigaciones en Geociencia, Minería y Química, Ingeominas, o su delegado.
5. El presidente de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, AIS, o su delegado, quien actuará como secretario de la comisión.
6. El Presidente de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, SCI, o su delegado.
7. El Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, SCA, o su delegado.
8. El Presidente de la Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural, ACIES, o su delegado.
9. Un representante de las organizaciones gremiales relacionadas con la industria de la construcción.
10. El presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, o su delegado, y
11. Un delegado del Comité Consultivo Nacional, según la ley 361 de 1997.

PARAGRAFO TRANSITORIO. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será sólo de tres (3) años. *(Conc. Art. 15, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 330°. Tránsito de normas de construcción sismorresistentes. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior. *(Conc. Art. 16, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 331°. Comunicación de la solicitud de las licencias. La solicitud de las licencias será comunicada por Planeación Municipal, a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

PARAGRAFO. Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales. *(Art. 17, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 332°. Término para la expedición de las licencias. Planeación Municipal tiene 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 obligados 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. *(Art. 18, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 333°. Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

1. Vigencia
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo. *(Art. 19, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 334°. Planeación Municipal deberá indicar al titular de la licencia, entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) m² de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) m² de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten. *(Conc. Art. 20, Decreto 1052 de 1998).*

NUMERO 335°. Sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial. De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan Básico 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 Decreto reglamentario 1753/1997, Art. 8 Num. 19, 20.

No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan Básico de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

A partir de la Adopción del Proyecto de Acuerdo del P. B. O. T. sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. (*Conc. Art. 21, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 336°. Notificación de licencias. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, deben ser notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento de que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquél haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia. (*Art. 22, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 337°. Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidos en el Código Contencioso Administrativo. (*Art. 23, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 338°. Vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable

certifique la iniciación de la obra. (*Conc. Art. 24, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 339°. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada. (*Conc. Art. 25, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 340°. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por Planeación Municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARÁGRAFO. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e

involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. (Conc. Art. 26, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 341°. Identificación de las obras. El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros.

En la valla se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia.
3. La dirección del inmueble
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga. (Conc. Art. 27, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 342°. Obligación de suministrar la información de licencias. Corresponderá a Planeación Municipal, remitir al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formularios que para dicho fin expida el DANE. (Ley 79 de 1993)

También Planeación Municipal informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio. (Conc. Art. 29, Decreto 1052 de 1998)

Sección Segunda DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES

NUMERO 343°. Condiciones para el reconocimiento. Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciera sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser

reconocidos por Planeación Municipal, siempre y cuando dichas construcciones se sujeten a la norma urbanística vigente en la época del reconocimiento. (Conc. Art. 30, Decreto 1052 de 1998)

NUMERO 344°. Trámite y expensas para el reconocimiento de construcciones. El trámite y las expensas para el reconocimiento de las construcciones desarrolladas y finalizadas se sujetarán a las normas previstas para el caso de las licencias de construcción con las adiciones que aquí se establecen.

Planeación Municipal deberá realizar una visita técnica ocular personal o a través de un delegado idóneo a la construcción objeto de la solicitud a fin de constatar la veracidad de la información suministrada y el cumplimiento de la norma urbanística.

En el evento que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, Planeación Municipal deberá solicitar al interesado la adecuación a dicha norma dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días. Si transcurrido el término para la adecuación el Jefe de Planeación constata por medio de otra visita técnica ocular que el interesado no ha ajustado las construcciones a la normatividad urbanística vigente el reconocimiento le será negado.

Cada inspección técnica ocular que realice Planeación Municipal a las construcciones objeto de reconocimiento, causará en favor de éste y a cargo del interesado una expensa especial equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente.

PARAGRAFO. Planeación Municipal deberá informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso. También deberán presentar las denuncias penales a que se refiere la Ley 308 de 1996 si a ello hubiere lugar. (Conc. Art. 31, Decreto 1052 de 1998)

NUMERO 345°. Solicitud del reconocimiento de construcciones. El interesado en adelantar el trámite de reconocimiento de construcciones al momento de la solicitud, deberá acompañar los mismos documentos a que hacen referencia los numerales 1 a 7 del N°324° DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA del presente Estatuto y adicionalmente los siguientes:

1. Copia de un peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción debidamente firmado o rotulado con un sello seco por un ingeniero civil matriculado y facultado para ese fin, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos. El peritaje deberá dictarse siguiendo los lineamientos establecidos en las normas sismorresistentes.

2. Tres (3) copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información

contenida en ellos.

3. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud. (Conc. Art. 32, Decreto 1052 de 1998)

NUMERO 346°. Resolución del reconocimiento de construcciones. El acto por el cual se hace el reconocimiento de la construcción deberá ser motivado, causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción. (Conc. Art. 33, Decreto 1052 de 1998)

NUMERO 347°. Reconocimiento de construcciones de vivienda de interés social que no exceden el rango de los noventa (90) salarios mínimos. El reconocimiento de construcciones de viviendas de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos, se registrará en todos sus aspectos por los determinantes y el procedimiento establecido en el Capítulo Sexto, del Título Quinto, de la Quinta Parte y en el Capítulo Segundo, del Título Primero, de la Séptima Parte del presente Estatuto. (Conc. Art. 34, Decreto 1052 de 1998)

NUMERO 348°. Expensas por los trámites ante Planeación Municipal. La prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias, causará expensas en favor del municipio.

Las expensas serán liquidadas por Planeación Municipal y pagadas a ésta por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con los términos que se establecen en este Estatuto.

El municipio deberá encargarse del recaudo de los impuestos que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite, y expedición de licencias. El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro municipal. (Conc. Arts. 53, 78, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 349°. Independencia de las expensas de otros cargos. El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante Planeación Municipal.

Cuando los trámites ante Planeación Municipal causen impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones, sólo podrá darse continuidad al trámite cuando el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones. (Conc. Art. 54, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 350°. Comprobante de pago de expensas. Planeación Municipal debe expedir comprobantes por concepto de pago de las expensas. (Conc. Art. 55, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 351°. Radicación de las solicitudes de licencias. Será requisito para la radicación ante Planeación Municipal, de

toda solicitud de licencia de urbanismo y construcción o sus modalidades, el pago del cargo fijo "a".

Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante. Cuando el proyecto es objeto de observaciones y éste no ha sido presentado en forma correcta en un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la formulación de la observación, la solicitud se entenderá desistida.

El cargo fijo "a" y el cargo variable "b" a los que se hace referencia en el presente Estatuto, serán fijados por el municipio de conformidad con la metodología, recomendaciones y topes de las tarifas plenas que para el efecto señala el Ministerio de Desarrollo Económico.

Planeación Municipal deberá tener en lugar visible a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, el cargo fijo "a" y el cargo variable "b" y las expensas por otras actuaciones determinadas por el municipio debidamente aprobados, así como la ecuación que adelante se expone, para efectos de la liquidación de expensas. (Conc. Art. 56, Decreto 1052 de 1998).

PARAGRAFO 1: La propuesta de los valores señalados en el inciso 3°. del presente artículo debe ser elaborado y posteriormente remitido al Ministerio de Desarrollo Económico dentro del plazo que para el efecto determine el mismo. Dicha propuesta será aprobada por el Ministro mediante resolución de carácter general. Si el municipio no remite la propuesta de los cargos fijos y variables dentro del plazo señalado, el municipio deberá acoger los que le determine el Ministerio. (Conc. Parag. Art. 56, Decreto 1052 de 1998).

PARAGRAFO 2. Anualmente el alcalde, reajustará los cargos fijos y variables aplicables a la liquidación y cobro de las expensas por las licencias de urbanismo, construcción y sus modalidades y por las otras actuaciones, previstas en los artículos 346 y siguientes del presente Estatuto, en un porcentaje igual a la meta de inflación fijada para el año en que se proceda al reajuste, según lo dispuesto en la Ley 242 de 1995, debiendo informarlo al Ministerio de Desarrollo Económico durante los primeros quince (15) días de cada mes de enero, para su respectiva aprobación. (Conc. Parag. Art. 68, Decreto 1052 de 1998).

PARAGRAFO 3. Los reajustes anuales que realizará la oficina de Control Urbano, con la supervisión de la secretaría de Hacienda Municipal, deberán ser incluidos en el Acuerdo de Estatuto de Rentas, a través de Proyectos de Acuerdo para su respectiva aprobación por el Concejo Municipal.

NUMERO 352°. Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. Planeación Municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$E = ai + bi Q$ Donde

a = cargo fijo
 b = cargo variable por metro cuadrado
 Q = número de metros cuadrados

y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

| Usos | | Estratos | | | | |
|----------|-----|----------|---|-----|---|-----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Vivienda | 0.5 | 0.5 | 1 | 1.5 | 2 | 2.5 |

| Uso | Categorías | | |
|-----------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 |
| Industria | De 1 a 300 m2 | De 301 a 1.000 m2 | Más de 1.001 m2 |
| | 1.5 | 2 | 3 |
| Comercio y servicios | De 1 a 100 m2 | De 101 a 500 m2 | Más de 501 m2 |
| | 1.5 | 2 | 3 |
| Institucional | De 1 a 500 m2 | De 501 a 1.500 m2 | Más de 1.501 m2 |
| | 1.5 | 2 | 3 |

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo. (Conc. Art. 58, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 353°. Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público. (Conc. Art. 59, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 354°. Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 346, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto. (Conc. Art. 60, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 355°. Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de construcción y urbanismo. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia. (Conc. Art. 61, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 356°. . Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente. (Conc. Art. 62, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 357°. Liquidación de las expensas para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en serie. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 346 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

PARÁGRAFO. Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan. (Conc. Art. 63, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 358° . Expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor de Planeación Municipal una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación. (Conc. Art. 65, Decreto 1052 de 1998).

NUMERO 359°. Licencia de construcción en urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, que se hallan desarrollado y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Asimismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la

actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, Planeación Municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma. (*Conc. Art. 66, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 360°. Expensas por otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones aquellas actividades distintas a la expedición de una licencia, pero que están asociadas a éstas y que se pueden ejecutar independientemente de la expedición de una licencia, las cuales tienen dos categorías:

1. Aquellas donde la actividad y el pronunciamiento de Planeación Municipal están determinados por la magnitud del proyecto expresada en metros cuadrados, cúbicos o lineales, tales como el visto bueno a la propiedad horizontal independiente a la licencia de construcción o la autorización para el movimiento de tierras. Estas expensas se determinarán por rangos dependiendo de los metros involucrados en la actuación.

2. Las demás, donde la actividad y el pronunciamiento de Planeación Municipal están determinados por un procedimiento, tales como prórrogas o certificaciones de nomenclatura. Estas expensas deberán expresarse en salarios mínimos legales vigentes, diarios o mensuales, dependiendo de la complejidad del procedimiento.

El municipio deberá remitir al Ministerio de Desarrollo Económico una lista de las otras actuaciones junto con

la propuesta de expensas. En esa lista se deberá diferenciar a qué grupo de actuaciones corresponde de conformidad con los criterios establecidos en este artículo. La propuesta de expensas se hará acorde con los parámetros que fije la metodología del Ministerio de Desarrollo Económico. Si el municipio no remite dentro del plazo señalado la propuesta de las expensas por otras actuaciones, el municipio deberá acoger las que le determine el Ministerio. (*Conc. Art. 68, Decreto 1052 de 1998*).

PARÁGRAFO. Las expensas por prórroga de licencias no podrán ser superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

NUMERO 361°. Trámite de licencias por parte de planeación municipal. Planeación Municipal deberá sujetarse en todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el decreto 1052 de 1998 y las normas que sobre la materia se expidan posteriormente.

NUMERO 362°. Legalizaciones. Corresponde exclusivamente a la administración municipal legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios no incluidos en el P.B.O.T.. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual Planeación Municipal adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos. Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996. (*Conc. Art. 82, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 363°. Permiso de ventas. Una vez aprobados los planos y en firme la resolución de licencia de construcción, ante la entidad competente procede la tramitación del permiso de ventas de viviendas en observancia de las demás disposiciones legales vigentes.

No será admisible la modificación del proyecto arquitectónico por el constructor o promotor o propietario de las obras, después del permiso de ventas, salvo que bajo declaración jurada manifieste no haber realizado negociación con las viviendas u obtenga el asentimiento de los compradores o similares.

PARAGRAFO. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario Público ante quien se efectúe la venta exigirá la

protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente. (Conc. Art. 40, Ley 3 1991)

NUMERO 364°. Solicitud de recibo de la obra. Para obtener el recibo de la obra deberá aportarse la siguiente información y documentación:

1. Formulario que para el efecto suministra Planeación Municipal, que contendrá la dirección de la edificación o urbanización e indicará las resoluciones por las cuales se aprobó y fijaron o aceptaron modificaciones.
2. Constancia del director de obra sobre ejecución del proyecto ajustado a planos aprobados y a las normas consagradas para los procesos de construcción.
3. Anexos
 - a. Certificación de la respectiva inspección de policía en el sentido de que no existe querrela pendiente por razón de la obra.
 - b. Tarjeta de licencia de urbanización y/o construcción.
 - c. Acta de recibo de la urbanización firmada por los funcionarios competentes en el municipio en caso que la solicitud sea para recibo de construcción.
 - d. Resolución sobre avalúos expedida por el Instituto Agustín Codazzi Regional Norte de Santander.
 - e. Constancia de cumplimiento del requisito sobre patrimonio cultural, si es del caso.

PARAGRAFO 1. Planeación Municipal diseñará el formulario de que trata este artículo el cual deberá elaborarse dentro de los sesenta (60) días después de la vigencia de este Estatuto.

PARAGRAFO 2. No se otorgará licencia de construcción a las edificaciones cuyas obras de urbanización no estén concluidas y recibidas por el municipio y se haya perfeccionado legalmente el trámite correspondiente a la garantía de estabilidad de las obras y la cesión por escritura pública de las áreas objeto de ésta.

NUMERO 364°. Acta de recibo de la construcción. Una vez revisada la construcción y cuando se haya constatado que se ajusta a los planos aprobados y se han cumplido los aspectos previstos en las normas, sin que existan problemas de higiene, salubridad y firmeza, defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes, o la generación de deterioro en vías públicas o propiedades circundantes, se dará recibo a la construcción mediante acta que levantará Planeación Municipal.

NUMERO 365°. Trámite especial. Cuando sea el mismo municipio el que ejecute el proyecto no requerirá de la licencia de construcción pero sí de recibo de la misma. Por consiguiente, podrá iniciar la correspondiente construcción una vez aprobados los planos de la edificación por Planeación Municipal.

Sección Tercera TRAMITE PARA ALINEAMIENTO

NUMERO 367°. Quien pretenda obtener alineamiento deberá diligenciar el formulario de solicitud que para el efecto suministra Planeación Municipal.

A la solicitud se adjuntará el recibo de pago de los derechos de alineamiento, que el municipio establece.

PARAGRAFO 1. Planeación Municipal diseñará el formulario de que trata este artículo el cual deberá elaborarse dentro de los sesenta (60) días después de la vigencia de este Estatuto.

PARAGRAFO 2. Para la revalidación del alineamiento deberá presentarse la certificación escrita de que se ha vencido o la información antes descrita, y se procederá a la cancelación del impuesto vigente.

PARAGRAFO 3. Planeación Municipal debe suministrar también el alineamiento de las vías en proyectos que afecten el lote o terreno.

Sección Cuarta TRAMITE PARA DEMOLICIONES

NUMERO 368°. Trámites para demolición de edificaciones. Para toda edificación que se desee demoler el interesado deberá solicitar permiso a Planeación Municipal, mediante solicitud escrita en la cual informará el motivo por el cual se pretende demoler la edificación, además consignará los siguientes datos: dirección, área construida, número de pisos, características especiales, uso a que está o estaba dedicada y número aproximado de años de haber sido construida. Se debe adjuntar a dicha solicitud copia de la licencia de la edificación existente, o en su defecto el recibo de la última cuenta de servicios públicos y certificado de las empresas prestadoras de los servicios públicos de que se solicitó

ante dicha entidad la desconexión del o de los servicios públicos instalados o que no los posee.

Cumplidos estos requisitos Planeación Municipal dará un permiso escrito que autoriza a demoler advirtiendo al interesado la obligación de comunicarle por escrito la fecha en que dicha demolición se concluya, comunicación que una vez recibida por Planeación Municipal obliga a ésta a constatar sobre el terreno la realidad del hecho y proceder a la anulación de la licencia original de la edificación si la tuviere y en caso de no existir licencia, procederá a elaborar un acta que de constancia de la desaparición de la edificación demolida consignando en ella los datos del propietario, fecha final de demolición, la dirección completa incluido el nombre del barrio o sector, las características que tenga la edificación demolida y acompañará esta acta con un esquema de ubicación de la misma.

Durante los trabajos de demolición se tomarán las medidas de protección y señalamiento que garanticen la seguridad y comodidad de los peatones. Se deberán tomar las previsiones necesarias para que los predios baldíos no presenten molestias o peligro a terceros.

PARÁGRAFO 1. Para otorgar el permiso de demolición, Planeación Municipal deberá notificar a las vecinos sobre la solicitud entablada ante dicha dependencia, para que dentro de los tres (3) días siguientes ellos manifiesten cualquier inconformidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

PARAGRAFO 2. Planeación Municipal informará sobre la desaparición de la edificación a la oficina de Catastro.

Sección Quinta TRAMITE DE ASUNTOS VARIOS

NUMERO 369°. Conceptos. Todo concepto que el municipio, entidad o persona natural requiera de Planeación Municipal, relacionado con las disposiciones contenidas en el presente Estatuto, será expedido por escrito al interesado y copia de él será remitida a las demás entidades públicas que tengan relación con el caso tratado.

NUMERO 370°. Integración y división de lotes. Cuando el urbanizador o constructor pretenda hacer la integración de varios lotes o dividirlos físicamente, observará los trámites que Planeación Municipal determine para estos casos de acuerdo con la Ley 388 de 1997 sobre unidades de actuación urbanística.

NUMERO 371°. Certificados sobre perímetro urbano. Esta certificación será expedida por Planeación Municipal. La persona que solicite un certificado sobre la localización de alguna propiedad en relación con el perímetro urbano, a la petición anexará el plano de localización de ésta en escala 1:2.000 o 1:10.000 según el área y en el cual se delimitará claramente el predio.

Capítulo Segundo DE LA HABILITACION DE BARRIOS SUBNORMALES O ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO

NUMERO 372°. Concepto. Se entiende por barrios subnormales o urbanizaciones por desarrollo evolutivo, aquellos asentamientos con características urbanas que no siguieron el proceso normal de toda urbanización es decir sin sujeción a las disposiciones legales y que partiendo de un terreno ya ocupado por viviendas de desarrollo progresivo continúa con un proceso lento tendiente a la consolidación total de las obras de urbanización y de las edificaciones. Por lo general, este tipo de asentamiento carece desde su comienzo de obras básicas de infraestructura vial, de redes de servicios públicos y colectivos para la comunidad que los habita.

NUMERO 373°. Sectores habilitables. Los barrios subnormales o zonas de desarrollo incompleto son susceptibles de un proceso de mejoramiento integral, al cual podrán acogerse los desarrollos o asentamientos intervenidos legalmente y aquellos previstos dentro de los Planes Parciales de Mejoramiento Integral desarrollados de acuerdo con las disposiciones contenidas en el artículo 39 y 41 de la Ley 388 de 1997, según certificación expedida por Planeación Municipal y con sujeción al orden de prioridades que para el efecto establezca el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Es requisito fundamental que el asentamiento o desarrollo urbano no esté localizado en zonas inundables o geológicamente inestables.

NUMERO 374°. Proceso. Las diferentes entidades comprometidas entrarán a plantear el Plan Parcial si lo estimare conveniente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y Planeación Municipal dará la aprobación para el mismo según lo establecido en el Decreto 1507 de 1998.

Podrán acogerse a dicho proceso las zonas que estén dentro de algunas de las siguientes tipologías:

- Barrios subnormales o de invasión que estén en proceso de conformación.

- Barrios ya conformados que cuenten con algunos o todos los servicios, pero no siguieron trámite de urbanización y por lo tanto no han sido legalizados.

- Urbanizaciones residenciales con obras mínimas o de interés social programadas y planificadas con anterioridad a la ocupación del terreno y de conformidad con las normas establecidas por el presente Estatuto para este tipo de desarrollos.

NUMERO 375º. Trámites de legalización de edificaciones. Para la legalización colectiva de edificaciones en niveles subnormales o de desarrollo evolutivo, se observará el siguiente procedimiento:

a. Solicitud por triplicado de la entidad oficial que adelante programas de mejoramiento integral, dirigida a Planeación Municipal, la cual contendrá la información sobre cada uno de los propietarios o tenedores de las viviendas que se pretenden legalizar, junto con la certificación de que el sector está incluido en los Planes Parciales de esta clase.

b. Recibida la documentación, se ordenará una visita al sector correspondiente con el fin de revisar el conjunto general de viviendas.

c. Definido el avalúo promedio de las viviendas, y el de aquellas que por sus particulares condiciones deban quedar al margen del mismo, se procederá a la liquidación de los impuestos y demás conceptos a que hubiere lugar.

En la diligencia de liquidación, que será única para el conjunto de construcciones, se indicarán las circunstancias especiales señaladas en este numeral y el impuesto que causa cada vivienda.

d. La liquidación se remitirá a la entidad peticionaria, la cual una vez cancelada la cuenta respectiva ante la Tesorería Municipal, la devolverá a Planeación Municipal.

e. Se procederá a efectuar el correspondiente estudio de nomenclatura y se elaborará para cada vivienda un acta de legalización, por triplicado, en la que conste la siguiente información:

- Nombre del propietario o tenedor de la vivienda
- Nomenclatura asignada
- Valor de los impuestos
- Fecha de legalización
- Cuadro de áreas

f. Las actas y número de placas serán remitidas a la entidad peticionaria, para su entrega a los interesados.

PARAGRAFO. Cuando las legalizaciones conjuntas de vivienda sean en barrios subnormales o en sectores de estos, se requiere además:

a. Que la solicitud provenga de una Junta de Acción Comunal o entidad similar, o que esté suscrita por lo menos por el 50% de los propietarios o tenedores de vivienda, del respectivo barrio o sector.

b. Que se trate de legalizar por lo menos veinte (20) viviendas, y

c. Que el barrio o sector se encuentre dentro de la cota de servicio de acueducto o que sea posible dotarlo de este mediante la construcción de la infraestructura por medio de programas de expansión del servicio.

Capítulo Tercero DE LAS VIGENCIAS

NUMERO 376º. Vigencia de normas para efecto de los trámites. Toda solicitud relativa a aspectos de procedimiento se regirá por las normas vigentes al momento de radicarse la respectiva documentación, salvo que sea retirada para su corrección, caso en el cual las disposiciones aplicables serán las vigentes en la fecha de la nueva radicación.

NUMERO 376º. Sobre normas aplicables. Los interesados en desarrollos urbanos que hubieren iniciado trámite con antelación a la vigencia de este Estatuto, dispondrán de un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la vigencia para perfeccionar lo presentado de acuerdo con las normas vigentes y obtener así la respectiva licencias de urbanismo y de construcción. Vencido dicho plazo sin haberse logrado el perfeccionamiento del trámite deberán acogerse obligatoriamente a las nuevas normas, salvo que la entidad encargada de la aprobación definitiva sea la responsable de la mora, caso en el cual la entidad producirá una resolución prorrogando el término en aquello que le sea imputable; resolución que hará parte del expediente, para poder continuar el trámite iniciado.

NUMERO O 378º. Sobre otros trámites. Los demás asuntos respecto de los cuales deba conocer o decidir Planeación Municipal, tendrán una vigencia de seis (6) meses; vencido dicho plazo se procederá a la anulación del respectivo expediente y cesará totalmente la responsabilidad de esa oficina frente al interesado.

NUMERO 379°. Pérdida de vigencia de autorizaciones. Cualquier permiso, licencia, acto administrativo o visto bueno sobre los asuntos de que trata este Estatuto perderá vigencia si las condiciones topográficas han sido modificadas por razón de explanaciones, construcciones de vías, edificaciones, canalizaciones, etc. u operado nuevas afectaciones. En el último evento Planeación Municipal informará por escrito al particular sobre tal situación.

Sin embargo, en proyectos cuyas obras de urbanismo ya se hubieren iniciado, únicamente podrá declararse la pérdida de vigencia por nuevas afectaciones si existe declaratoria administrativa de utilidad pública o interés social.

Capítulo Cuarto DISPOSICIONES FINALES

NUMERO 380°. Participación en plusvalía. El Concejo Municipal establecerá mediante acuerdo de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en su respectivo territorio, de acuerdo con las normas señaladas en el Capítulo IX de la ley 388 de 1997 y las normas que lo desarrollen o modifiquen. (*Art. 73 Ley 388 de 1997*).

NUMERO 380°. Comprobantes fiscales. Para cualesquiera de los trámites y servicios que consagra este Estatuto, Planeación Municipal podrá requerir paz y salvos y demás comprobantes fiscales para efecto del cumplimiento de los trámites respectivos.

NUMERO 382°. Ejecución por el obligado. Cuando un acto administrativo de Planeación Municipal, imponga una obligación de las contempladas en este Estatuto o en sus reglamentaciones y la persona obligada se resistiere a cumplirla, se le impondrán por parte de esta oficina multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado.

Si fuere posible que la administración o un agente suyo ejecute los actos que corresponden a la persona obligada, lo harán a costa de ésta, si continuare en rebeldía.

NUMERO 383°. Sobre disposición de escombros. El interesado de una construcción que no deposite escombros en sitios previamente aceptados por Planeación Municipal y de acuerdo con las exigencias establecidas en este Estatuto, le será suspendida.

NUMERO 384°. Desvinculación del responsable de la obra. Cuando por cualquier circunstancia el

profesional o la firma responsable se desvincule del proyecto, procederá ipso facto la suspensión de la licencia, según el trámite de que se trate, por parte de Planeación Municipal hasta cuando se designe nuevo responsable.

NUMERO 385°. Denuncia. Planeación Municipal está en la obligación de comunicar por escrito y oportunamente a los consejos y agremiaciones profesionales la violación cometida dentro de su jurisdicción.

NUMERO 386°. Medidas de policía. La Oficina de Planeación Municipal podrá, de conformidad con lo dispuesto por las leyes vigentes, establecer para las violaciones de este Estatuto o de su reglamentación medidas correctivas de multa, decomiso, suspensión del permiso de licencia, suspensión de obra, demolición de obra, construcción de obra y trabajos en obras de interés público.

NUMERO 387°. Competencia y procedimiento. De las faltas a las normas de este Estatuto y su correspondiente sanción conocerán las autoridades que indica el Código Nacional de Policía mediante el procedimiento que en el mismo se regula.

NUMERO 388°. Norma aplicable a las solicitudes en trámite. Toda solicitud formulada con anterioridad a la vigencia del presente Estatuto, se regirá por las normas vigentes a la fecha de su presentación o radicación. En cuanto a las solicitudes en trámite que les falte algún requisito o sean retiradas para efectos de correcciones, adiciones o reformas no sustanciales al proyecto original, dispondrán de un término de seis (6) meses contados a partir de su publicación para allegar los documentos exigidos por Planeación Municipal para presentar dichas modificaciones. Vencido este plazo sin haberse satisfecho lo previsto en este artículo, le serán aplicables las normas del presente Estatuto.

El mismo trámite se dará para aquellas solicitudes presentadas antes de la vigencia del presente Estatuto, cuando no se realicen los actos tendientes a la continuación de los trámites respectivos para su aprobación.

Título Segundo DE LAS SANCIONES

Capítulo Unico DE LAS SANCIONES URBANISTICAS

NUMERO 389°. Control. El Alcalde municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercerá la vigilancia y control durante la ejecución de las obras,

con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo. (*Conc. Art. 61, Decreto 2150 de 1995 y Art. 83, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 390°. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, 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 considerarán 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 a que se refiere el artículo siguiente. (*Conc. Art. 103 Ley 388 de 1997 y Art. 84, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 391°. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones antes previstas las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata la Ley 142 de 1994 y cese la conducta

infractora. (*Conc. Art. 108 Ley 388 de 1997, Art. 85, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 392°. Sanciones urbanísticas. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde municipal, quien la graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre medio (1/2) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, 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 desarrollan en terrenos 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 incrementará 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. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre medio (1/2) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, 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, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo. (*Conc. Art. 104 Ley 388 de 1997*)

3. 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, se aplicarán multas sucesivas que

oscilarán entre medio (1/2) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, 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. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre medio (1/2) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, 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 sea de un noventa (90%) por ciento 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 o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos del espacio público de acuerdo al No. 389 del presente Estatuto.

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.

PARAGRAFO. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere. (*Conc. Art. 104, Ley 388 de 1997; Art. 86, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 393°. Adecuación a las normas. En los casos previstos en el numeral 2°. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. 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 parágrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3°. del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará 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 de este artículo.

PARAGRAFO. Si dentro de los plazos señalados para el 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. (*Conc. Art. 105, Ley 388 de 1997 y Art. 87, Decreto 1052 de 1998*),.

NUMERO 394°. Restitución de elementos del espacio público. Conforme a lo establecido en el N° 141° CUARTA PARTE, TITULO UNICO disposiciones generales sobre espacio publico del presente Estatuto, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4°. del No. 391, sanciones urbanísticas, del presente Estatuto y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. (*Art. 88, Decreto 1052 de 1998*).

NUMERO 395°. Invasión de tierras o edificaciones. El que con el propósito de obtener para sí o para un tercero provecho ilícito, invada terreno o edificación ajenos, incurrirá en prisión de dos (2) a cinco (5) años y multa de cincuenta (50) a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La pena establecida en el inciso anterior se aumentará hasta en la mitad para el promotor organizador o director de la invasión.

El mismo incremento de la pena se aplicará cuando la invasión se produzca sobre terrenos ubicados en la zona rural.

PARAGRAFO. Las penas señaladas en los incisos precedentes, se rebajarán hasta en las dos terceras partes, cuando antes de promulgarse sentencia de primera instancia, cesen los actos de invasión y se produzca el desalojo total de los terrenos o edificaciones que hubieren sido invadidos. *(Conc. Art. 1, Ley 308 de 1997 que modifica el artículo 367 del Código Penal).*

NUMERO 396°. Del urbanizador ilegal. El que adelante, desarrolle, promueva, patrocine induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción sin el lleno de los requisitos de ley, incurrirá por este sólo hecho en prisión de tres (3) a siete (7) años y en multa de doscientos (200) a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales vigentes.

La pena señalada anteriormente se aumentará hasta en la mitad cuando la parcelación, urbanización o construcción de viviendas se efectúen en terrenos o zonas de preservación ambiental, ecológica, de reserva para la construcción de obras públicas, en zonas de contaminación ambiental, de alto riesgo o en zonas rurales.

PARAGRAFO. El servidor público o trabajador oficial que dentro del territorio de su jurisdicción y en razón de su competencia con su acción u omisión diere lugar a la ejecución de los hechos señalados en el inciso 1o. de este artículo, incurrirá en interdicción de derechos y funciones públicas de tres (3) a cinco (5) años, sin perjuicio de las demás sanciones penales a que hubiere lugar por el desarrollo de su conducta. *(Conc. Art. 2, Ley 308 de 1997, que modifica el artículo 367 del Código Penal).*

NUMERO 397°. Responsabilidades y sanciones de profesionales y funcionarios. Los profesionales que adelanten o permitan la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquél del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma

prevista en la ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

PARAGRAFO. En igual sanción incurrirán los profesionales de las dependencias oficiales que autoricen de cualquier forma la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la citada ley y sus reglamentos. Además, tales funcionarios, y aquellos que sin tener la condición de ingeniero o arquitecto, las autoricen, incurrirán en causal de mala conducta, sanción de suspensión o destitución, según sea el caso, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar. *(Conc. Artículo 50, Ley 400 de 1997).*

NUMERO 398°. Constructores y propietarios. Los constructores o propietarios que adelanten o autoricen la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, serán sancionados con multas de un (1) salario mínimo mensual por cada 200 metros cuadrados de área construida de la edificación, por cada mes o fracción de él, que transcurra sin que se hayan tomado las medidas correctivas o la demolición de la construcción o la porción de ella que viole lo establecido en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos. Estas multas serán exigibles por la jurisdicción coactiva. Lo anterior, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar. *(Conc. Artículo 51 Ley 400 de 1997).*

NUMERO 399°. Demolición de obras. La alcaldía, o Planeación Municipal, podrán ordenar la demolición de las construcciones que se adelanten sin cumplimiento de las prescripciones, normas y disposiciones que la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos establecen, sin perjuicio de las demás sanciones que prevean las disposiciones legales o reglamentarias. *(Conc. Artículo 52 Ley 400 de 1997).*

OCTAVA PARTE DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Título Primero ASPECTOS GENERALES

NUMERO 400°. Definiciones y conceptos. Para los fines previstos en el presente Estatuto, los conceptos empleados tendrán el significado expreso contenido en el Anexo 1.2 del mismo y a falta de este tomará la definición normativa o de urbanismo y/o la planeación regional y urbana.

NUMERO 401°. Disposiciones sobre propaganda y publicidad. Todo lo relacionado con la localización, fijación, dimensionamiento, licencias, control, etc. de los elementos destinados a la publicidad, propaganda comercial, promocional e informativa y que haya de ocupar un espacio físico sobre los terrenos o edificaciones, se regirá por lo establecido en la Ley 140 de 1994 _reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el Territorio Nacional.

NUMERO 402°. De las obras de arte en espacio público. Con el fin de fomentar el patrimonio cultural, el Municipio reglamentará las normas conducentes para el logro de este objetivo en los proyectos urbanísticos y de construcción, teniendo como directriz fundamental la colocación de las obras como atractivos estéticos y culturales de usufructo visual para propios y extraños. Para este logro será requisito indispensable que la obra sea colocada en espacios públicos, o privados que permitan su apreciación visual desde el espacio público por los transeúntes.

Título Segundo DE LA PROTECCION AL MEDIO AMBIENTE

Capítulo Primero ASPECTOS GENERALES

NUMERO 403°. Criterio general. Para toda urbanización se deberá considerar en sus estudios pertinentes y como uno de los objetivos prioritarios el resolver el mantenimiento, conservación, mejora y protección general del medio ambiente. Para el efecto se deberán cumplir estrictamente las normas urbanísticas contenidas en el presente Estatuto y las reglamentaciones vigentes relacionadas con los retiros y protección de las corrientes naturales de agua, el respeto por la arborización natural y nativa localizada dentro del terreno a urbanizar, el control sobre los movimientos de tierra al ejecutar las obras, en especial aquellos que se efectúen cerca a cauces de las corrientes naturales de agua, captación y derrame de las aguas servidas, el obligado engramado y arborización de las zonas verdes y retiros de quebradas, etc., sin ahorrar esfuerzos para lograr desarrollos urbanos integrados con el medio que permitan obtener espacios más amables para la vida humana.

PARAGRAFO 1. Planeación Municipal, será la encargada de vigilar permanentemente estos objetivos y sus funcionarios están en la obligación de negar cualquier plan que no cumpla con lo aquí dispuesto. Además deberán solicitar por escrito, a las autoridades

competentes, la suspensión de las obras de urbanización y construcción que una vez aprobadas y en ejecución estén incumpliendo con las disposiciones de conservación del medio ambiente y llegado el caso negar el recibo de la urbanización y de las edificaciones construidas.

PARAGRAFO 2. El procedimiento para la expedición de licencias ambientales será el establecido en el Decreto 1753 de 1994 y en las normas que lo complementen o modifiquen.

Capítulo Segundo DE LA EXPLOTACION DE CANTERAS

NUMERO 404°. Explotación permitida. La explotación de depósitos de piedra común, arena, y cascajo destinados a la construcción, sólo se autorizará en sectores distintos a los de uso residencial, siempre y cuando los terrenos a explotar no sean colindantes o vecinos próximos a desarrollos urbanos residenciales, y en aquellos sitios donde no se ocasione inestabilidad geológica, contaminación de las corrientes naturales de agua y deterioro físico en áreas que tengan previstas la ejecución de proyectos viales o proyectos específicos para bien de la comunidad.

PARAGRAFO 1. El interesado presentará anexo a su solicitud el estudio de impacto ambiental y urbanístico del proyecto de explotación, de conformidad con los procedimientos establecidos en el presente Estatuto.

PARAGRAFO 2. La explotación manual y todo lo demás relacionado con explotación de canteras y sus derivados, estará sujeto a lo dispuesto por el Código de Policía.

NUMERO 405°. En toda explotación de materiales de aluvión y de cantera, así como en toda obra de construcción donde se precise extraer del sitio materiales tales como: arena, gravilla, cascajo y tierra, la administración de la explotación o de la obra debe establecer dentro del sitio un sistema para el lavado de las llantas de los vehículos transportadores antes de entrar a circular por las vías públicas y se encargarán de vigilar y exigir al transportador el cubrimiento de su carga con lonas que eviten el derramamiento de materiales sobre las vías públicas. El incumplimiento de estas disposiciones acarreará como sanción la suspensión de la obra o el cierre de la explotación y sanciones al transportador por parte de la Administración Municipal.

Capítulo Tercero DE LA PROTECCION A LAS CORRIENTES NATURALES DE AGUA

DE LOS BOTADEROS DE ESCOMBROS Y DE LOS RELLENOS SANITARIOS

NUMERO 406°. Obligación general. Los urbanizadores, tal como se establece en este Estatuto, están obligados a conservar el cauce y la vegetación circundante como áreas de protección de las corrientes naturales de agua, pudiendo ser cedidas en favor del municipio, de conformidad con las normas pertinentes. El retiro mínimo a los bordes del cauce o curvas de nivel de aguas máximas de cualquier quebrada será de diez (10) metros para todo nuevo desarrollo que pretenda construirse en el área municipal, excepto para el río Pamplonita cuyo retiro de protección será la distancia de treinta (50) metros como mínimo definidas a lado y lado del eje del cauce, sin perjuicio de los requerimientos establecidos por el Plan Vial Municipal para el sistema vial del río. Dicho retiro podrá ser utilizado para reforestación, cultivos varios como lo frutales y recreación pasiva; esta faja del terreno no podrá ser ocupada con construcciones.

PARAGRAFO. La distancia de retiro mínimo de diez (10) metros al borde de las quebradas, se entiende sin perjuicio de distancias mayores que por estudios técnicos específicos establezca Planeación Municipal.

Capítulo Cuarto DE LA CAPTACION DE AGUAS, VERTIMIENTO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

NUMERO 407°. Criterio general. De acuerdo con los objetivos propuestos en el Estatuto y teniendo en cuenta además las disposiciones legales vigentes no se permitirá el vertimiento de residuos líquidos industriales sin previo tratamiento a las corrientes de agua.

NUMERO 408°. Condiciones para la localización y construcción de plantas de tratamiento de aguas para consumo industrial y plantas de tratamiento de aguas residuales. Estas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. El proyecto se ajustará a las normas generales sobre retiros a corrientes de agua y retiros de urbanización.
- b. Las conducciones del agua tanto en su estado natural como tratada, deberán ser adecuadas y por consiguiente no se permitirá conducirla a través de caños o desagües descubiertos.

PARAGRAFO. El interesado tramitará ante Corponor todo lo relacionado a la concesión de aguas y permiso de vertimiento.

Capítulo Quinto

NUMERO 409°. De los botaderos de escombros. Planeación Municipal, de común acuerdo con la Secretaría Gobierno Municipal, en concordancia con la Resolución 451/94. expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, de acuerdo a los lineamientos, alternativas y zonificación y al área destinada para tal fin contenidos en el P. B. O. T. deben dar unas pautas de ocupación y uso de los sitios de su respectivo territorio en los cuales se permitirá el botadero de escombros. La selección se hará por Decreto Municipal que delimite por escrito y en plano anexo, el o los terrenos que se autorizan para la botada de los mismos y establecerán la reglamentación para su funcionamiento, de conformidad con los siguientes criterios básicos:

- a. Se debe realizar el diseño del botadero, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación y propuestas de destinación final.
- b. Que no se afecten los cauces de las corrientes naturales de agua, al depositar los escombros.
- c. Que existan vías vehiculares de acceso directo y adecuado para el tránsito de los vehículos que han de transportar los escombros.
- d. Que las vías de acceso directo al botadero no atraviesen áreas residenciales desarrolladas y habitadas.
- e. Que el área para depósito de los escombros en los terrenos seleccionados para ello no colinden con edificaciones de cualquier tipo y uso.
- f. Que el depósito sea periódicamente nivelado con maquinaria apropiada para impedir la obstrucción del acceso y permitir así la libre aproximación de los vehículos transportadores de escombros.
- g. Que el lote o terreno esté debidamente cercado y con una valla de identificación que acredite la prestación del servicio.
- h. Que se mantenga un estricto control sobre los vehículos transportadores de escombros y materiales, para que no se derrame su carga sobre las vías públicas y cumplan con las normas vigentes sobre la materia.
- i. Que no se acepten en el botadero materiales cuya descomposición afecte al vecindario.

j. Que se definan las sanciones para los infractores que no cumplan con las normas que regulen este servicio.

PARAGRAFO. El municipio podrá reglamentar y disponer terrenos para el depósito de escombros en forma temporal o transitoria en un plazo no mayor al primer año del corto plazo del P.B.O.T. que pueden ser públicos o privados, siempre y cuando mediante compromiso escrito y bajo la gravedad de sanciones drásticas, el interesado se comprometa a evacuarlos posteriormente a botaderos permanentes. Para ello, se deberán tener en cuenta los mismos criterios básicos establecidos en el presente artículo.

NUMERO 410°. De los rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basuras. Planeación Municipal en coordinación con la empresa prestadora del servicio público y sujetándose a lo dispuesto para ello en el P.B.O.T, será la entidad encargada de estudiar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que considere necesarios y se requieran para el sistema municipal de relleno sanitario y planta de tratamiento de basuras, en cuanto se venzan los términos de referencia del relleno que se encuentre en uso.

NUMERO 411°. Criterios básicos para la selección. Para la selección de los terrenos que han de destinarse a la ubicación de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basuras en el municipio, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

a. Deben ser terrenos con extensión de área significativa que permita una ocupación adecuada, y con capacidad suficiente para almacenamiento de basuras a mediano o largo plazo, con el fin de lograr un buen funcionamiento y un óptimo servicio a la comunidad.

b. Deben tener facilidad de acceso vial vehicular pesado ya sea existente o con posibilidades claras y concretas, que permitan dotarlo de las vías apropiadas para su acceso y buen funcionamiento.

c. Que sea posible darle los tratamientos técnicos apropiados para impedir la contaminación de las corrientes naturales de agua aledañas al terreno.

d. Que los accesos directos no se hagan a través de sectores residenciales existentes o en desarrollo.

e. Que estén lo suficientemente retirados de los desarrollos urbanos existentes y que permitan la adquisición de áreas suficientes para mantenerlos aislados de futuros desarrollos urbanos.

f. Que se disponga en sus linderos de una faja de terreno con un ancho mínimo de diez (10) metros debidamente arborizada con especies nativas.

PARAGRAFO. Todo terreno destinado a relleno sanitario en el área municipal que llegue a su nivel de saturación, será destinado y adecuado para el uso obligado de recreación, con tratamiento forestal de ambientación y protección ecológica, una vez el terreno pueda ser utilizado para ello, ajustado al cumplimiento del Plan de Abandono o de Cierre, incluido como parte de los Planes de Manejo Ambiental que se deberán presentar.

Capítulo Sexto DE LA CONTAMINACION AL MEDIO AMBIENTE

NUMERO 412°. Asignación de una función. Con el objeto de proteger el medio ambiente contra todos aquellos elementos nocivos y contaminantes que tienden al deterioro del entorno físico del municipio, se asigna como función obligatoria a Planeación Municipal la de comunicar por escrito a las autoridades competentes sobre todo elemento o actividad contaminante que se detecte en su respectiva jurisdicción, ya sea por conocimiento directo o por denuncia formulada por la comunidad ante Planeación Municipal, previa la constatación de lo denunciado.

PARAGRAFO 1. Para dar cumplimiento al objetivo y a la función de que trata el presente artículo, prohíbese perentoriamente a Planeación Municipal, autorizar o conceder licencias de construcción para cualquier tipo de desarrollo urbano, edificación, reforma, adición, localización de actividades o de elementos publicitarios, etc., que no cumplan estrictamente con lo dispuesto en las normas contempladas en el presente Estatuto y con las dispuestas por otras entidades públicas para el control de la contaminación y la protección del medio ambiente en toda el área municipal, hasta tanto se hayan ajustado a las exigencias dispuestas por esta entidad.

PARAGRAFO 2. Cuando a Planeación Municipal, le corresponda estudiar, analizar y conceptuar sobre un caso específico causante de contaminación ambiental, dejará